

336.22

MUS

P

0.1



**PEMBERDAYAAN ASAS SELF ASSESSMENT
PADA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM USAHA
MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH
DI KABUPATEN SEMARANG**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum**

Oleh :

H. SUDIRMAN MUSTAFA, S.H.

NIM. B4A098085

Pembimbing :

**Prof. Dr. H. Miyasto, SU
Prof. Ronny Hanitijo Soemitro, S.H.**

**PROGRAM PASCA SARJANA ILMU HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2000**

**PEMBERDAYAAN ASAS SELF ASSESSMENT
PADA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM USAHA
MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH
DI KABUPATEN SEMARANG**

Disusun Oleh:
H. Sudirman Mustafa, S.H.
NIM: B4A098085

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : April 2000

Tesis ini telah diterima
sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Ilmu Hukum


Pembimbing


Prof. Dr. H. Miyasto, SU.
NIP. 130.516.585


Prof. Ronny Hanitijo Soemitro, S.H.
NIP. 130.350.517



Mengetahui Ketua Program
Magister Ilmu Hukum


Prof. Dr. Barda Nawawi Arief, S.H.
NIP. 130.250.519

MOTTO

**” Carilah Ilmu sejak dari buaian hingga ke Liang Lahat,
Carilah Dunia mu Seakan-akan Engkau akan hidup
Selama-lamanya dan Carilah Akhirat mu Seakan-akan
Engkau akan mati Esok hari ”
(Al hadist, Rosulullah Muhammad SAW)**

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan rasa syukur penulis panjatkan ke Hadirat Allah SWT, yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Dengan rahmat, hidayah serta inayahNya pada kesempatan yang baik ini, penulis dapat menyusun tesis ini dengan baik sebagaimana yang kami harapkan.

Dalam kesempatan yang baik ini pula, saya sebagai mahasiswa Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, dengan rasa rendah hati dan tulus ikhlas ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada yang saya hormati:

1. Bapak Prof. Dr. H. Miyasto, SU dan Bapak Prof. Ronny Hanitijo Soemitro, S.H. yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan kepada penulis, dan telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan petunjuk maupun pengarahan dalam proses penyelesaian penyusunan tesis ini. Suatu hal yang ingin penulis ungkapkan, adalah keteladanan Beliau-beliau ini sebagai ilmuwan yang sangat rendah hati, dengan ramah selalu menghargai sosok seorang mahasiswa, dan selalu memberikan waktu dan peluang bagi penulis dalam suasana apapun.
2. Bapak Prof. Dr. H. Barda Nawawi Arief, S.H selaku Ketua Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, yang sejak awal dari penetapan judul tesis ini telah banyak memberikan motivasi serta wawasannya.

3. Bapak Budiharto, S.H. MS. Selaku Sekretaris Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang dan seluruh jajaran stafnya.
4. Bapak Kepala Kantor Pendapatan Daerah Kabupaten Semarang beserta stafnya.
5. Bapak Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang di Ungaran beserta seluruh jajaran stafnya.
6. Ayahanda dan Ibunda tercinta Mustofa dan Tjik Yam di alam Barzah, doa ku selalu untukmu di akhir sholatku, semoga Allah selalu memberikan ampunanNya.
7. Bapak dan Ibu Mertuaku tercinta Drs. H. Ari Soenarjo yang telah banyak membantu baik secara moril maupun matriil.
8. Kakakku Abdul Hamid Siswanto, S.H. dan isteri yang telah membesarkan aku sejak kecil.
9. Isteriku Tercinta Isis Budi Ruliati yang telah banyak memberikan motivasi dan pengorbanan dalam proses studiku, dan buah hatiku Annas dan Auliawan yang merupakan kekayaanku yang paling berharga sebagai amanah dari Allah SWT yang selalu membuat penulis bersemangat dalam menyelesaikan studi.

Akhirnya kepada rekan-rekan mahasiswa S.2 yang telah membantu penulis dan kepada semua pihak semoga akan mendapatkan balasan dari Allah SWT, amin.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, April 2000

Penulis

H. Sudirman Mustafa, S.H.

ABSTRAK

Sebenarnya Indonesia sudah dua kali melakukan reformasi dibidang perpajakan reformasi tersebut dilatar belakangi oleh kondisi lingkungan yang berbeda. Reformasi ini terutama dilatar belakangi oleh kesulitan dana pembangunan yang disebabkan oleh turunnya minyak bumi di pasar dunia. Sejak pertengahan tahun 1980 sampai dengan tahun 1990 harga minyak bumi dipasaran dunia mengalami penurunan secara terus menerus dan sangat drastis sampai mencapai \$ 9 US per barrel. Turunnya harga minyak tersebut menimbulkan implikasi yang cukup besar bagi perekonomian Indonesia, karena sejak tahun 1974 sumber utama dari penerimaan negara adalah dari sektor minyak dan gas bumi. Dampak lain yang sangat terasa adalah bagi kelangsungan pembangunan di daerah-daerah baik ditingkat I maupun daerah tingkat II, hal ini berkaitan erat dengan besarnya subsidi oleh pemerintah pusat terhadap anggaran pembangunan daerah sebesar 70%, 30% merupakan PADS (Pendapatan Asli Daerah Sendiri).

Oleh karena itu, maka Indonesia mulai tahun 1983 melakukan reformasi perpajakan dalam upaya meningkatkan penerimaan dari sektor pajak. Dari reformasi tersebut lahir UU perpajakan No. 6 tahun 1983 yang telah diperbaharui dengan UU No. 9 tahun 1994 tentang KUP dan tidak ketinggalan UU Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diperbaharui dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Di dalam substansi UU tersebut yang paling mendasar adalah adanya perubahan yaitu dari sistem official assessment menjadi self assessment. Namun dibalik apa yang telah diamanatkan oleh UU tersebut ternyata di Kabupaten Semarang asas tersebut yang telah dicanangkan sejak tahun 1983 belum dilaksanakan sepenuhnya, baru pada tingkat pembayaran pajak PBB oleh WP ke BRI Unit yang telah ditentukan oleh Fiskus itupun baru sebagian kecil wajib pajak yang mengetahuinya.

Dengan melihat kenyataan permasalahan yang dihadapi oleh Kabupaten Semarang, maka penelitian ini mengambil judul Pemberdayaan Asas Self Assessment Dalam Usaha Meningkatkan Pendapatan Daerah di Kabupaten Semarang, dan untuk menjawab permasalahan tersebut diatas digunakan metode pendekatan Yuridis-Sosiologis dengan analisis kualitatif terhadap data yang diperoleh di lapangan. Pada aspek yang lain penelitian ini juga hendak melihat bagaimana hukum didalam teori atau hukum sebagai law in books diterapkan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari atau law in action.

Pada hakekatnya titik berat asas self assessment dalam pengenaan PBB yang paling esensi adalah penentuan NJOP (self valuation) dan mengisi SPOP dan menghitung besarnya pajak terhutang sendiri oleh wajib pajak (self assessment). Dalam temuan penelitian ini menurut peneliti, bahwa pembuat UU tidak melaksanakan amanat GBHN dalam UU No. 9 Tahun 1994 maupun UU No. 12 Tahun 1994 masih banyak kekurangannya antara lain adalah pembuat UU tidak melaksanakan secara keseluruhan, dalam usaha menaikkan penerimaan negara dari sumber perpajakan pembuat UU hanya menyempurnakan sistem perpajakan dan intensifikasi pemungutan pajak melalui struktur pembebanan masyarakat pajak, dan UU tersebut sama sekali tidak memuat dan mengatur untuk membuat aparat perpajakan semakin bersih dan mampu secara profesionalisme, sebagaimana yang diamanat oleh GBHN, sebagai akibat diterapkannya sistem self assessment.

Di dalam UU perpajakan self assessment dibuat dan harus diterapkan dan dilaksanakan karena mengandung prinsip kesederhanaan, kepastian hukum dan menutup peluang penyalahgunaan wewenang oleh fiskus dan berbuat curang oleh wajib pajak. Dengan implementasi asas self assessment pada PBB di Kabupaten Semarang diharapkan kesadaran hukum wajib pajak menjadi meningkat.

ABSTRACT

Actually, Indonesia has twice reformed its tax regulation. Both reformations had different background. The latest reformation finarily due to the development fund caused by the falling down of oil price in International market. Since midts of 1980 to 1990, the oil price has continously and drastically plunget to \$ 9 dollars per barrel. It had prominent implication to the Indonesia economic condition because since 1974 the lion share of the government earnings is from the oil and gas revenue. This condition will influence the continuity of development either in the provincial or regency local government due to the subsidy given by the central government towards the local development budget as sum as 70 % while 30 % the remaining is the local revenue (PADS).

There fore, The government of Indonesia has carried out tax reformation since 1983 in order to bost its domestics revenue from tax sector. Along with the reformation, the government issued the tax regulation number 6 of year 1983 and it was renewed into the tax regulation number 9 of year 1994 about the KUP and also the tax regulation number 12 year 1985 and it was renewed into the tax regulation number 12 1994 about the PBB (Land and building tax). The most substantial change in the regulation is the changing from official assessment system into the self assessment system. How ever, from what has been stated in the regulation, in Semarang regency, which had been proclaimed to implementation has only been in the level of land and building tax payment by the tax payer to the unit bank people Republic of Indonesia (BRI) which has been determined by the Fiskus and it is known only by a small number of tax payers.

Leading by the fact that faced by the regency local government of Semarang, the writer chooses the title of research of the empowerment of the self assessment principle to in crease the local revenue in Semarang regency. The writer uses sosiological-yuridical approach method and applies the qualitative analyses to process the data obtained. The writer also wants to reveal about how law in theory or law in books is applied the real life or law in action.

Basically the emphises of self assessment principle in imposing the land and building tax is the NJOP (self valuation), to fulfill the SPOP and the amount of tax should by paid by the tax payer (self assessment). From the research, the writer finds out that the regulation makers do not implement the GBHN mandatory in the tax regulation number 9 of year 1994 or the tax regulation number 12 of year 1994. There are some weakness in both tax regulation above i.e., the regulation makers do not fully carry out the tax to increase the country earnings from the sources of tax, they only complete the tax system and intensity tax collecting trough the imposing structure of tax community. The regulation does not state and regulate any article at all to make the tax officer become a clean government officers and professionally are able to carry out there duties, as it is mandated in the state guidelines GBHN, as the consequence of the implementation of self assessment system.

In the tax regulation, the self assessment system is made and has to be applied and carried out for its simple principle, law certainty, and it will blockade the authority abasement by Fiskus and manipulation by the tax payers. By implementing the self assessment system in PBB tax collecting in Semarang regency, it is hoped that the societies law awareness will develop.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
- KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAKS	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. DEFINISI TERMINOLOGI PEMBERDAYAAN	11
1.3. PERMASALAHAN	14
1.4. KERANGKA TEORITIK	14
1.5. TUJUAN PENELITIAN	23
1.6. KEGUNAAN PENELITIAN	24
1.7. METODE PENELITIAN	25
1.7.1. Metode Pendekatan	25
1.7.2. Metode Pengumpulan Data	26
1.7.3. Metode Analisis	29
1.8. SISTEMATIKA PENULISAN	30

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA	33
2.1.	TINJAUAN SECARA UMUM TENTANG PAJAK.....	33
2.2.	SUMBER DAN ASAS HUKUM PAJAK.....	43
2.2.1.	Dasar Hukum Pajak	43
2.2.2.	Asas Hukum Pajak	44
2.3.	PAJAK BUMI DAN BANGUNAN	61
2.3.1.	Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan	61
2.3.2.	Maksud dan Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan	64
2.3.3.	Sifat Pajak Bumi dan Bangunan.....	66
2.3.4.	Objek Pajak Bumi dan Bangunan	67
2.3.5.	Subjek Pajak dan Wajib Pajak PBB	73
2.3.6.	Sistem Pemungutan Pajak Self Assessment	77
2.3.7.	Ciri dan Corak Sistem Perpajakan.....	82
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	88
3.1.	KERANGKA DASAR PEMBERDAYAAN SELF ASSESSMENT DALAM PENGENAAN PBB	88
3.1.1.	Pelaksanaan Pendaftaran dan Pendataan Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan	91
3.1.2.	Penentuan Zona Nilai Tanah dan Nilai Indikasi Rata-rata Dalam Menentukan NJOP sebagai Dasar Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan.....	100

3.1.3. Pemberdayaan Sistem Self Assessment Pada Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Menunjang Pendapatan Daerah Kabupaten Semarang.....	115
3.2. FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT SECARA SIGNIFIKAN TERHADAP ASAS SELF ASSESSMENT PADA PBB DI KABUPATEN SEMARANG	125
BAB IV PENUTUP.....	142
4.1. KESIMPULAN.....	142
4.2. SARAN-SARAN.....	145
DAFTAR PUSTAKA	148

DAFTAR TABEL

	Halaman
TABEL 1.....	118
TABEL 2.....	119
TABEL 3.....	119
TABEL 4.....	123

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 : Surat Rekomendasi Reasearch-Survey dari Bappeda Tingkat I Jawa Tengah.
- LAMPIRAN 2 : Surat Keterangan Penelitian dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Semarang.
- LAMPIRAN 3 : Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pelayanan PBB Ungaran Kabupaten Semarang.
- LAMPIRAN 4 : Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Camat Ungaran Kabupaten Semarang.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Iuran dan pungutan karena adanya suatu pertanyaan mengenai siapa yang akan membiayai segala kepentingan dan kebutuhan bersama. Dalam suatu lingkungan peradaban, manusia pasti mempunyai kepentingan dan kebutuhan yang sama seperti halnya akan kepentingan akan rumah peribadatan, kebersihan lingkungan, keamanan, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya, dan siapa yang akan membiayai keseluruhan kepentingan tersebut diatas, darimana dana pembangunannya diperoleh dan siapa yang akan mengurus, hal tersebut mau tidak mau harus memenuhinya sendiri.

Demikian juga halnya dengan negara. Negara membutuhkan dana pembangunan yang besar untuk membiayai segala keperluannya. Pengeluaran utama negara adalah untuk pengeluaran rutin seperti biaya pegawai, subsidi, utang, bunga dan cicilannya yang dipenuhi dari penerimaan dalam negeri yang berupa penerimaan sektor migas dan non migas (pajak dan non pajak). Sisa penerimaan untuk berbagai pengeluaran tersebut merupakan tabungan pemerintah yang akan digunakan untuk membiayai keperluan pengeluaran pembangunan di bidang pertahanan keamanan, pendidikan dan kebudayaan, kesehatan, kesejahteraan sosial, kependudukan, perumahan rakyat, ekonomi, agama, ketenagakerjaan, lingkungan hidup dan pengeluaran pembangunan

lainnya. Pengeluaran pembangunan sedemikian besarnya, sehingga untuk menutup segala kekurangannya diperlukan bantuan luar negeri berupa bantuan proyek dan bantuan program. Jika dari pengeluaran pembangunan yang sudah dianggarkan ternyata ada dana yang tersisa kondisi tersebut berarti surplus pembangunan bagi negara.

Dengan demikian jelaslah untuk membiayai seluruh kepentingan umum, salah satu yang dibutuhkan dan yang terpenting adalah suatu peran serta aktif dari warganya untuk ikut memberikan iuran kepada negaranya dalam bentuk pajak, sehingga segala keperluan pembangunan dapat dibiayai. Dana selebihnya merupakan tabungan kesejahteraan bagi masyarakat dan negara demi keadilan yang merata.

Di Negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan segala sesuatunya diatur oleh Undang-undang Dasar 1945, maka pajak dimaksudkan sebagai iuran dari rakyat/penduduk sebagai partisipasi mereka dalam mengisi Kas Negara guna menjamin jalannya roda pemerintahan yang baik dan lancar yang mengatur kepentingan-kepentingan umum/masyarakat (G. Kartasapoetra dkk, 1989 : 2).

Bangsa Indonesia telah dua kali melakukan reformasi perpajakan yang pertama tahun 1983 dan ke dua pada tahun 1994. Pada hakekatnya ke dua reformasi perpajakan tersebut dilakukan dengan tujuan meningkatkan penerimaan pemerintah dari sektor pajak meningkatkan efektifitas fungsi regulasi dan budgeter dari pajak. Ada beberapa perbedaan yang melatar belakangi reformasi perpajakan pertama dan ke dua. Perbedaan-perbedaan

tersebut berkaitan dengan kondisi internal dan eksternal yang dihadapi oleh bangsa Indonesia pada waktu itu.

Reformasi perpajakan pertama terutama dilatarbelakangi oleh kesulitan dana pembangunan yang disebabkan turunnya harga minyak bumi di pasar dunia. Sejak pertengahan tahun 1980 sampai dengan tahun 1990 harga minyak bumi di pasar dunia mengalami penurunan secara terus menerus dan sangat drastis. Turunnya harga minyak bumi ini menyebabkan pemerintah mulai melihat pada sumber-sumber penerimaan di luar minyak dan gas bumi, salah satu diantaranya adalah pajak. (Miyasto, 1997 : 7-8)

Pada reformasi perpajakan kedua ada beberapa kecenderungan internal dan eksternal yang dihadapi oleh bangsa Indonesia pada dekade tahun 1990 ini yaitu, semakin kuatnya keinginan untuk meningkatkan kemandirian dalam penerimaan negara. Hal ini seiring dengan semakin meningkatnya hutang-hutang luar negeri Indonesia dalam APBN dan tekanan negara-negara kreditur yang selalu mengkaitkan pinjaman luar negerinya dengan isu-isu politik di Indonesia. Dalam kaitan ini, maka pajak sebagai sumber penerimaan negara yang mandiri dan relatif mempunyai stabilitas tinggi akan merupakan tumpuan utama bagi penerimaan negara. Oleh karena itu tidak ada pilihan lain bagi bagi Indonesia selain memperkuat posisi internalnya. Strategi pembangunan ekonomi nasional , termasuk diantaranya strategi perpajakan dituntut mampu untuk memperkuat posisi internal tersebut agar Indonesia mempunyai keunggulan-keunggulan strategis untuk bersaing (Miyasto, 1997 : 17).

Pajak dapat diartikan sebagai pungutan paksa yang dilakukan oleh pemerintah terhadap wajib pajak yang tidak ada kontra prestasinya secara langsung, maka suatu pungutan pajak harus memenuhi asas legal, kepastian hukum, efisiensi, non distorsi, sederhana, dan adil.

Pertama adalah asas legal, asas ini mempunyai makna bahwa setiap pungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang. Oleh karena itu setiap peraturan-peraturan perpajakan, baik yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah, Keputusan Menteri Keuangan, maupun Surat Edaran Direktur Jenderal, harus ada refrensinya dalam undang-undang. Dalam sistem Perpajakan di Indonesia asas ini dinyatakan secara eksplisit dalam Undang-Undang Dasar 1945. Pada pasal 23 ayat 2 Undang-undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa semua pajak untuk kegunaan kas negara berdasarkan Undang-undang.

Ke dua adalah kepastian Hukum, artinya bahwa ketentuan-ketentuan perpajakan tidak boleh menimbulkan keragu-raguan, harus jelas dan mempunyai satu pengertian sehingga tidak dapat ditafsirkan ganda. Ketentuan-ketentuan pajak yang dapat ditafsirkan ganda akan menimbulkan celah-celah (*loopholes*) yang dapat dimanfaatkan oleh para penyelundup pajak. Beberapa unsur yang perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan kepastian hukum tersebut adalah mengenai, materi subyek pajak, objek pajak, tempat, waktu, pendefinisian, penyempitan dan perluasan, ruang lingkup, penggunaan bahasa hukum, dan penggunaan istilah-istilah bahasa baku.

Ke tiga efisiensi, pajak dipungut dari masyarakat yang kemudian untuk digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan administrasi Pemerintahan dan pembangunan. Oleh karena itu suatu jenis pungutan pajak harus efisien, jangan sampai biaya-biaya pungutnya justru lebih besar dibandingkan dengan penerimaan pajaknya. Pada masa lalu beberapa jenis pajak di Indonesia tidak memenuhi kriteria ini, misalnya pajak radio, pajak anjing dan pajak kendaraan tidak bermotor. Hasil yang diperoleh dari pajak-pajak tersebut tidak seimbang dengan biaya-biaya pengumpulan yang dikeluarkannya.

Ke empat asas non distorsi, artinya bahwa pajak harus tidak menimbulkan distorsi dalam masyarakat, terutama distorsi ekonomi. Pengenaan pajak seharusnya tidak menimbulkan kelesuan ekonomi, misalnya alokasi sumber-sumber daya dan inflasi.

Ke lima asas sederhana (*simplicity*), hal ini berarti aturan-aturan pajak harus sederhana sehingga mudah dimengerti baik oleh fiskus, maupun wajib pajak. Aturan-aturan pajak yang kompleks disamping akan sangat menyulitkan bagi pelaksana-pelaksana perpajakan, juga dapat ditafsirkan sehingga dapat menimbulkan celah-celah (*loopholes*).

Ke enam adalah asas adil, hal ini terutama bahwa alokasi beban pajak pada berbagai golongan masyarakat harus mencerminkan keadilan. Ada dua kriteria yang lazim digunakan untuk melihat apakah alokasi beban pajak telah mencerminkan aspek keadilan. Kriteria pertama adalah kemampuan membayar dari wajib pajak (*ability to pay*). Berdasarkan kriteria ini maka alokasi beban pajak dikatakan adil apabila seseorang mempunyai kemampuan membayar

lebih tinggi dikenakan proporsi beban pajak yang lebih tinggi. Kedua adalah kriteria prinsip benefit (*benefit principle*). Yaitu benefit yang diperoleh wajib pajak dari jasa-jasa publik yang diberikan oleh pemerintah. Berdasarkan kriteria ini, pajak dikatakan adil apabila seseorang memperoleh kenikmatan lebih besar dari jasa-jasa publik yang dihasilkan oleh pemerintah dikenakan proporsi beban pajak lebih besar dalam hal ini misalnya Pajak Bumi dan Bangunan, menggunakan kriteria benefit ini untuk mengukur aspek keadilan dalam perpajakan.

Lahirnya Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Antara lain karena landasan hukum IPEDA itu kurang jelas. Misalnya, beberapa macam pungutan pajak yang bertumpuk pada obyek yang sama atas tanah dan bangunan serta pajak rumah tangga, sangat memberatkan masyarakat. Faktor pendorong lain adalah perundang-undangan yang selama ini menjadi dasar pemungutan pajak atas tanah dan atau bangunan yang disusun pada zaman kolonial, tidak sesuai lagi dengan falsafah Pancasila dan tuntutan pembangunan yang terus meningkat. Obyek yang sama, terlalu banyak jumlahnya sehingga membingungkan masyarakat

Sebagai amanat dari Garis-garis Besar haluan Negara (GBHN) tahun 1985 lahirlah Undang-undang Nomor : 12 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, dan Undang-undang Nomor : 12 tahun 1994 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, merupakan satu paket pembaruan sistem Perpajakan Nasional. Dalam reformasi Perpajakan ini terdapat sistem perubahan yang mendasar, yaitu dari *official assessment*

menjadi *self assessment*. Perubahan sistem ini dimaksudkan untuk lebih memberdayakan Wajib Pajak dalam sistem perpajakan Nasional. Sehingga pengenaannya haruslah memperhatikan prinsip legal, kepastian hukum, adil, dan sederhana.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu bentuk dari *property Tax* di Indonesia. Sebagaimana jenis pajak yang lain PBB mempunyai dua fungsi utama, yaitu fungsi budgeter dan fungsi regulasi/mengatur. Fungsi budgeter berkaitan dengan usaha pemerintah untuk memasukkan penerimaan negara yang akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Sedangkan fungsi mengatur berkaitan dengan tujuan-tujuan di luar bidang keuangan tersebut (Rochmat Soemitro, 1988, Aspek Keadilan Dalam Perpajakan pada PBB : 1).

Sebenarnya peranan PBB dalam penerimaan pemerintah relatif kecil, persentase penerimaan PBB terhadap penerimaan pajak untuk periode 1985/1986 sampai dengan 1993/1994 hanya kurang lebih dari sebesar 4,36 persen. Meskipun demikian, apabila dilihat dari jumlah wajib pajaknya, PBB mempunyai peranan yang sangat strategis, jumlah wajib pajak PBB untuk periode tahun 1993/1994 sekitar 40.387.346 (empat puluh juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh enam), sehingga merupakan suatu jumlah yang sangat besar (Fuad Bawazier, 1993 : 1).

Peningkatan pendapatan daerah melalui penggalian sumber dana daerah terutama melalui sektor pajak. Selama tahun anggaran 1997/1998, pendapatan daerah Kabupaten Semarang hanya mencapai Rp 9.740.588.553,-, dari sektor

pajak daerah hanya sebesar Rp. 3.079.333,069,- atau sekitar 31,6 persen (Kabupaten Dalam Angka).

Penerimaan Daerah Kabupaten Semarang terus diupayakan peningkatannya dengan menggali dan mengembangkan semua sumber terutama sumber penerimaan dari sektor perpajakan. Sistem dan prosedur perpajakan untuk meningkatkan pendapatan daerah terus disempurnakan dan disederhanakan dengan memperhatikan asas keadilan, pemerataan, manfaat, dan kemampuan masyarakat melalui peningkatan mutu pelayanan masyarakat.

Dalam sistem Pajak secara keseluruhan, maka PBB diarahkan untuk memenuhi fungsi budgeter dan regulasi/mengatur secara bersama-sama. Fungsi ini sangat penting, karena proporsi penerimaan pajak terhadap seluruh penerimaan pemerintah daerah dapat digunakan sebagai satu indikator stabilitas penerimaan dan kemandirian daerah dalam membiayai pengeluaran-pengeluarannya dalam menghadapi persiapan implementasi Otonomi Daerah Undang-undang No. 22 tahun 1999, dalam rangka desentralisasi pembangunan-pembangunan di daerah.

Program Desentralisasi akan menghasilkan kesempatan dari kemungkinan koordinasi yang lebih baik antara kegiatan-kegiatan pembangunan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah, sehingga kemungkinan-kemungkinan duplikasi dan perbenturan-perbenturan perencanaan dan pembiayaan proyek-proyek dapat dihindarkan (M. Solly Lubis, 1983 : 99).

Dalam reformasi perpajakan pertama dimana penerapan sistem *self assessment*, diharapkan Wajib Pajak tidak hanya menjadi obyek tetapi justru menjadi subyek yang diharapkan aktif berpartisipasi dalam sistem perpajakan nasional. Di dalam pelaksanaan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan asas *self assessment* ini belum diterapkan.

Full self assessment sistem, dari pengertian ini jelas bahwa penekanannya adalah Wajib Pajak harus berperan aktif tanpa campur tangan dari pihak fiskus, konsekuensi dari dijalankannya sistem ini adalah bahwa masyarakat harus benar-benar mengetahui tata cara penghitungan pajak, dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pelunasan pajaknya, seperti kapan harus membayarnya, kepada siapa harus membayar pajak tersebut, apa yang terjadi apabila terjadi salah perhitungan, apa yang terjadi apabila lupa membayar, sanksi apa yang akan diterima apabila melanggar ketentuan-ketentuan perpajakan (Rimsky K. Judisseno, 1999: 5-6).

Asas *self assessment* belum diterapkan pada pelaksanaan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana secara eksplisit dalam Undang-undang Nomor : 12 tahun 1985 dan yang telah diperbaharui melalui Undang-undang Nomor 12 tahun 1994, hal ini jelas sekali bahwa setiap tahun Wajib Pajak memasukkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP), berdasarkan data yang dikirim oleh Wajib Pajak tersebut oleh fiskus atau kantor Direktorat Pajak berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT).

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Undang-undang No. 12 tahun 1985 yang telah diperbaharui melalui UU No. 12 tahun

1994. Berdasarkan UU No. 12 tahun 1985 jo Pasal 1 ayat 3 UU No. 12 tahun 1994 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dipungut atas dasar Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang nilainya ditetapkan berdasarkan harga pasar yang wajar. NJOP ini ditetapkan setiap tiga tahun sekali kecuali untuk daerah-daerah tertentu yang perkembangan ekonominya sangat pesat. Untuk daerah-daerah tersebut NJOP dapat ditetapkan setiap tahun pasal 5 ayat 2 UU No. 12 tahun 1994, penetapan ini dilakukan oleh Menteri Keuangan, tampak nyata bahwa asas *self assessment* belum diberdayakan pada Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan satu macam tarif tetap sebesar satu permil dari NJOP (Nilai Jual Wajib Pajak). Di dalam UU No. 12 tahun 1994 dinyatakan bahwa tarif PBB adalah 0,5 % dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), NJKP itu sendiri dihitung dari $0,5 \% \times 20 \% \times \text{NJOP}$ atau $1 \% \times \text{NJOP}$. Khusus untuk Bangunan dikenal istilah Nilai Jual Obyek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yaitu sebesar Rp. 8.000.000,-. Sedangkan untuk menentukan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) adalah didasarkan pada klasifikasi bumi dan bangunan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan, hal ini dilakukan karena tidak semua bumi maupun bangunan sama jenisnya sehingga tidak bisa disamaratakan nilainya, sehingga memudahkan pemerintahan untuk menetapkan dan penghitungan Pajak Terhutang bagi Wajib Pajak (SPPT). Dalam pasal 4 ayat 1 Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau yang memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki,

menguasai dan atau yang memperoleh manfaat bangunan, dengan demikian SPPT dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dengan didasari atas pengembalian SPOP oleh wajib pajak, tanpa mempertimbangkan apakah subyek pajak mampu untuk membayar besarnya Pajak Terhutang tersebut atau tidak. Oleh sebab itu PBB dikatakan pajak obyektif karena penetapan besarnya pajak terhutang tanpa memperhatikan dan melihat kondisi subyek daripada PBB tersebut. Namun demikian wajib pajak masih diberi kesempatan untuk mengajukan keringanan atas Pajak Terhutangnya apabila merasa SPPT yang diterimanya tidak sesuai dengan kondisi atau keadaan obyek pajak yang sebenarnya.

1.2. DEFINISI TERMINOLOGI PEMBERDAYAAN

Di dalam penelitian ini terminologi pemberdayaan diletakkan pada posisi yang utama dan tidak menggunakan istilah efektifitas atau pendayagunaan, hal ini disebabkan karena:

(1) Dari segi tata bahasa:

Berdasarkan Kamus Umum pada Bahasa Indonesia menurut susunan W.J.S. Poerwadarminta yang diolah kembali oleh Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan Republik Indonesia, cetakan Balai Pustaka, Jakarta tahun 1991 bahwa Pendayagunaan berasal dari kata guna yang berarti faedah atau manfaat dari sesuatu kalau dalam bahasa Inggris *utilization* yang berarti penggunaan atau pemanfaatan. Sementara efektifitas bukan merupakan tujuan dari penelitian ini, karena

penelitian ini menekankan pada penerapan asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan yang belum diterapkan, sehingga bagaimana asas tersebut dapat diberdayakan dalam usaha meningkatkan pendapatan daerah di Kabupaten Semarang. Kata diberdayakan dalam bahasa Inggrisnya ialah *empowerment* yang mengandung arti perbuatan atau aktivitas yang menjadikan sesuatu mampu untuk memiliki kekuatan atau daya yaitu mengandung arti, yaitu: berkekuatan, berdaya, bertenaga. Disinilah letak isi kandungan arti yang dimaksud adalah dari tidak berdaya atau kurang berdaya menjadi berdaya. Kemudian dalam bahasa Indonesia, kata *empowerment* dan *to empower* diterjemahkan menjadi pemberdayaan dan memberdayakan.

Menurut Merriam Webster dan *Oxspord English Dictionery* kata *empower* mengandung dua pengertian:

1. *To give power or authority to*, yang berarti memberikan kekuasaan, mengalihkan kekuatan atau mendelegasikan kekuasaan ke pihak lain.
2. *To give ability to or enable*, yang berarti upaya untuk memberi kemampuan atau keberdayaan (Onny S. Priyono dan A. M. W. Pranarka, 1996 : 3).

Pembahasan penelitian tentang Pemberdayaan asas *self assessment* akan dilaksanakan sesuai dengan pengertian baik yang pertama maupun yang kedua.

(2) Ditinjau dari sudut pandang fungsi pajak, yaitu:

a. Fungsi Budgeter, dimana pajak lebih memfungsikan sebagai peranan memasukkan uang ke dalam kas negara untuk keperluan Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dalam penerapan terminologinya lebih tepat menggunakan Pendayagunaan, namun sebaliknya kalau melihat kepada sistem *self assessment (SA)* yang dipakai oleh Undang-undang Perpajakan Nasional tahun 1983, maka akan diperoleh pengertian *empower* dalam arti yang pertama atau *to give power outhority to* yang berarti memberi kekuasaan, mengalihkan kekuatan atau mendelegasikan kekuasaan lain, maka dalam penelitian ini dapat dipergunakan terminologi **Pemberdayaan**.

b. Fungsi mengatur (*regulation*)

Pajak tidak hanya berfungsi sebagai sumber keuangan negara saja melainkan digunakan sebagai sarana untuk mengatur hal-hal yang berkaitan dengan bidang ekonomi, sosial budaya. Berangkat dari fungsi pajak tersebut, maka dipergunakan istilah Pemberdayaan (hukum) yang berangkat dari pengertian *empower* dan *to give ability to or enable* yang berarti memberi **kemampuan** atau **keberdayaan**. Memberdayakan pajak dalam fungsinya yang demikian itu dalam kepustakaan perpajakan disebut sebagai kebijaksanaan fiskal (*fiscal policy*) agar kedua-keduanya dapat berjalan secara simultan. (Sartan. G 1973 : 10 , Noor Rahardjo, Tesis 1999 : 7).

1.3. PERMASALAHAN

Di dalam menyongsong implementasi pelaksanaan UU No. 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah, dimana Daerah tingkat II harus membiayai semua urusan Penyelenggaraan Pemerintahan Otonom melalui sumber-sumber penerimaan daerah, salah satu sumber tersebut adalah Pendapatan Daerah yaitu penerimaan yang berasal dari Pajak Bumi dan Bangunan.

Dari pokok-pokok hal yang telah diuraikan, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah memberdayakan asas *self assessment* pada pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah dicanangkan melalui Pembaharuan Sistem Perpajakan Nasional dalam upaya meningkatkan Pendapatan Daerah di Kabupaten Semarang ?
2. Faktor-faktor Penghambat apakah yang berpengaruh secara signifikan terhadap pemberdayaan *full self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan agar dapat diterapkan di Kabupaten Semarang ?

1.4. KERANGKA TEORITIK

Pajak adalah iuran kepada kas negara berdasarkan Undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum, dengan pengertian dapat dipaksakan bahwa bila hutang pajak tidak dibayar, hutang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan, terhadap

pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan jasa timbal balik secara langsung seperti PBB (Rochmat Soemitro : 1998).

Namun demikian di dalam segala aspek yang berhubungan dengan pengenaan pajak harus memenuhi persyaratan asas legal, non distorsi, kepastian hukum, asas sederhana dan asas keadilan. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu bentuk *property tax* di Indonesia. Sebagaimana jenis pajak lain Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai dua fungsi utama, yaitu fungsi budgeter dan fungsi regulator. Fungsi budgeter berkaitan dengan usaha pemerintah untuk memasukkan penerimaan negara yang akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Sedangkan fungsi regulator atau mengatur terutama berkaitan dengan peranan pajak dalam mengatur irama kegiatan ekonomi, alokasi sumber-sumber, redistribusi pendapatan dan konsumsi (Rintami Njatrijani, 1998 : 1).

Dalam konteks sistem perpajakan secara keseluruhan, maka PBB diarahkan untuk memenuhi kedua fungsi tersebut secara bersama-sama. Penerimaan PBB hendaknya dapat digunakan untuk membiayai kegiatan pemerintah. Disamping itu PBB sebagai suatu sub sistem dari sistem pajak harus mampu mengatur kegiatan-kegiatan ekonomi kearah yang diharapkan. Pajak harus mampu mengatasi ketimpangan distribusi kekayaan, ketimpangan distribusi pendapatan dan harus mampu meningkatkan kegairahan investasi swasta.

Pajak Bumi dan Bangunan diatur berdasarkan Undang-undang No. 12 tahun 1994. Obyek PBB adalah bumi dan bangunan dan atau bangunan yang

berada di wilayah Republik Indonesia. Pengenaan PBB sebenarnya berdasarkan pada falsafah yang terkandung dalam UUD 1945 ayat (2), pasal 33 UUD 1945 dinyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan pasal dan ayat itu, sehingga seseorang yang mendapatkan manfaat dari sumber-sumber tersebut adalah sebagai akibat memperoleh hak dari kekuasaan negara, oleh karena itu wajar apabila ia menyerahkan sebagian dari kenikmatannya tersebut kepada negara. Masalah penting yang harus diperhatikan dalam pengenaan pajak adalah distribusi beban pajak pada masyarakat. Salah satu syarat penetapan pajak adalah harus memenuhi prinsip keadilan, ada dua tolok ukur yang dapat digunakan untuk melihat adil tidaknya distribusi beban pajak (Musgrave Richard dan Musgrave peggy, 1993 : 233).

Pertama adalah prinsip kemampuan untuk membayar, dan yang kedua adalah prinsip manfaat. Kemampuan seseorang untuk membayar pajak dapat dilihat dari tiga aspek, yaitu tingkat pendapatan, jumlah kekayaan dan besarnya jumlah pengeluaran konsumsi, semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang, berarti semakin tinggi tingkat kemakmurannya. Berarti hal ini semakin tinggi kemampuan orang tersebut untuk membayar pajak. Oleh karena itu akan lebih adil apabila orang tersebut dikenakan pajak yang relatif lebih tinggi.

Prinsip manfaat, mendasarkan kepada manfaat berupa jasa-jasa yang diberikan oleh pemerintah kepada wajib pajak. Berdasarkan prinsip ini pembebanan pajak pada masing-masing wajib pajak didasarkan pada besarnya

manfaat yang diterima oleh wajib pajak tersebut. Semakin besar manfaat yang diperoleh, semakin besar pula jumlah pajak yang harus dibayar.

Undang-undang adalah norma hukum dan oleh karena itu harus tunduk pada norma-norma hukum, baik mengenai pembuatannya, pelaksanaan maupun mengenai materinya. Hukum selalu bertujuan untuk memberi keadilan, disamping itu hukum sebagai alat digunakan untuk mengatur tata tertib hukum.

Pembuatan Undang-undang pajak pun dilakukan oleh ahli-ahli hukum yang mengetahui cara-cara dan sistem pembuatan Undang-undang, dan pula harus mengindahkan pedoman-pedoman tentang penyusunan Undang-undang, landasan hukum dari pajak-pajak termuat dalam Undang-undang Dasar 1945, pasal 23 ayat (2) yang berbunyi “semua pajak-pajak untuk kas negara berdasarkan Undang-undang”, maka secara yuridis formal tidak mungkin pajak dipungut tidak didasarkan pada Undang-undang.

Ketentuan hukum pajak matrial mutlak harus diletakkan dalam Undang-undang dan ketentuan hukum matrial ini meliputi subyek, obyek, dan tarip pajak, sehingga dalam undang-undang harus ditentukan secara tegas dan jelas, siapa subyek yang dikenakan pajak, apa obyek yang dikenakan pajak dan berapa besarnya tarip dari pajak.

Kesemuanya ini adalah untuk memberikan kepastian hukum. Jika ke tiga hal ini tidak ditentukan secara jelas dan tegas dalam undang-undang, maka sangat disangsikan adanya kepastian hukum, bahkan sangat dikhawatirkan bahwa melalui interpretasi subyek dan obyek yang tidak dimaksudkan menjadi sasaran, akan dapat dikenakan pajak, lebih-lebih apabila diterapkan penafsiran

secara analogis. Ini juga berarti bahwa perubahan pada subyek, obyek, atau tarip harus juga ditentukan oleh undang-undang, pemerintah maupun oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).

Ketentuan Undang-undang tidak boleh memberikan keragu-raguan, harus dapat diterapkan secara konsekuen untuk keadaan yang sama secara terus menerus. Kepastian dalam hukum perdata lain daripada kepastian hukum dalam hukum publik, dalam hukum perdata memberikan peluang kepada pihak untuk mengatur sendiri hubungan antara mereka sehingga mereka sendiri wajib mengusahakan adanya kepastian hukum diantara mereka. Lain halnya dengan hukum publik cq. Hukum pajak yang merupakan wajib untuk dipatuhi semua orang atau oleh umum (Rochmat Soemitro, 1991: 6).

Penetapan tarip Pajak Bumi dan Bangunan memang agak sensitif dan krusial. oleh karena itu didalam pengenaan PBB harus mengakomodasi prinsip kemampuan untuk membayar dan prinsip manfaat. PBB adalah pajak kekayaan yang besar kecilnya ditentukan oleh Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) seperti yang tertuang dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 12 tahun 1994. Semakin tinggi nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang dimiliki seseorang, semakin tinggi beban PBB yang harus ditanggung. Pada umumnya NJOP dari PBB mencerminkan tingkat kemakmuran orang tersebut, berarti semakin tinggi juga kemampuannya untuk membayar pajak, oleh karena itu dilihat dari prinsip kemampuan seseorang untuk membayar pajak, penetapan PBB berdasarkan NJOP memenuhi prinsip keadilan (Miyasto, 1997 : 27 CFMS).

Tinggi rendahnya NJOP juga ditentukan oleh fasilitas-fasilitas dan jasa-jasa yang diberikan oleh pemerintah. Tanah yang terletak di daerah elite yang harganya sangat mahal, salah satu sebabnya adalah fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh pemerintah misalnya, air minum dan listrik. Oleh karena itu wajar tanah di daerah itu dikenakan PBB yang lebih tinggi. Berbeda dengan halnya dengan tanah-tanah di daerah pedesaan yang belum terjamah oleh fasilitas-fasilitas pemerintah, sehingga harganya relatif lebih murah atau rendah. Jadi pengenaan PBB yang mendasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak sesuai dengan prinsip kemampuan membayar dan prinsip benefit dari wajib pajak.

Nilai Obyek Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh pemerintah. Oleh karena itu nilai tersebut perlu penyesuaian-penyesuaian seirama dengan perkembangan harga riil dari obyek pajak tersebut. Penyesuaian ini wajar jika diingat bahwa berdasarkan pengalaman, nilai obyek pajak yang ditetapkan oleh pemerintah selalu lebih rendah dari nilai yang sebenarnya. Hanya saja dalam pelaksanaannya diperlukan sikap arif dari aparat perpajakan, mengingat ada beberapa wajib pajak yang kemampuan ekonominya tidak tergambar dari nilai obyek pajak yang dimilikinya. Oleh karena itu setiap pengajuan keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (SKT) harus selalu mendapatkan perhatian utama. Walaupun secara umum PBB sudah mencerminkan keadilan dalam sistem perpajakan (Miyasto, 1997 : 28).

Sebagaimana jenis-jenis pajak yang lain PBB hendaknya dapat mendukung terlaksananya dua fungsi, yaitu pajak sebagai fungsi budgeter dan

fungsi regulasi. Selama ini pemerintah hanya berorientasi pada fungsi budgeter, sementara fungsi regulasi masih perlu ditingkatkan. Pada masa kini masalah tanah, terutama di kota-kota besar di pulau Jawa merupakan masalah yang rawan. Semakin meningkatnya jumlah penduduk berarti semakin meningkat pula jumlah kebutuhan tanah untuk tempat tinggal, sebagian kecil dari masyarakat yang memiliki tanah dengan luas yang sangat berlebihan. Di lain pihak, sebagian besar masyarakat ada yang justru tidak memiliki tanah sama sekali. Dalam kasus ini PBB sebenarnya dapat digunakan sebagai alat untuk mengurangi kepemilikan tanah yang berlebihan tersebut, yaitu dengan menetapkan tarif yang sangat progresif untuk tanah-tanah yang luasnya di luar batas kewajaran. Jika kita ketahui bahwa selama ini PBB hanya mengenal satu tarif pajak yaitu satu permil dari NJOP. Demikian juga dengan Bangunan, terutama rumah tempat tinggal, kita kenal ada golongan masyarakat yang memiliki rumah lebih dari satu, sedangkan masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah. Sistem PBB kita belum mengakomodasi masalah-masalah ini. Dengan mengenakan tarif PBB secara progresif bagi mereka yang memiliki rumah lebih dari satu, maka pengenaan PBB secara progresif bagi mereka yang memiliki rumah lebih dari satu, maka pengenaan PBB akan lebih mencerminkan keadilan dalam perpajakan.

Dalam upaya penyederhanaan yaitu pada dasarnya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam pasal 23 Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang pelaksanaan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan akan diikuti oleh

ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam UU No. 9 Tahun 1994 tentang KUP yang didasari pada asas *self assessment*.

Perlu pemahaman lebih dalam tentang PBB. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak, maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. Maka oleh sebab itu PBB disebut juga pajak yang obyektif, tetapi dipungut dengan surat ketetapan pajak yang pada prinsipnya setiap tahun dikeluarkan. PBB belum didasarkan pada asas *self assessment* seperti yang telah diberlakukan untuk Pajak Penghasilan 1984, hal ini mengingat tingkat pendidikan sebagian besar rakyat Indonesia masih rendah (Rochmat Soemitro, 1989 : 5).

Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) merupakan bentuk kerjasama dari subyek pajak dengan administrasi Pajak, isi SPOP dan bentuk SPOP tidak ditentukan oleh UU, sehingga merupakan wewenang menteri Keuangan, yang mempunyai tugas melaksanakan UU PBB 1986. Surat pemberitahuan Obyek Pajak harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap, dan ditanda tangani oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak.

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) merupakan surat Ketetapan yang konstitutif, yang menimbulkan hak dan kewajiban yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak, berdasarkan data yang didapat dalam SPOP yang dimasukkan oleh wajib pajak (pasal 10 ayat 1 UU PBB). Pada PBB

ini belum diterapkan sistem asas *self assessment* sehingga Direktorat Jenderal Pajak dan Dinas Pendapatan Daerah masih banyak ikut campur tangan.

Penagihan terhadap obyek pajak dilakukan apabila obyek pajak yang bersangkutan tidak membayar hutang pajak yang sudah jatuh temponya, atau terlambat membayar pajak, sehingga dikenakan sanksi administrasi. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atau SPPT, Surat Ketetapan Pajak (SKP) dan Surat Tagihan Pajak (STP) merupakan dasar untuk penagihan pajak pasal 12 Undang-undang PBB.

Pelimpahan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan, Menteri Keuangan oleh Undang-undang diberi wewenang untuk melimpahkan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan/atau Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, (Pasal 13 UU PBB). Namun menurut penjelasan pasal 14 bahwa Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan atau Walikota/Bupati Kepala Daerah Tingkat II bukanlah pelimpahan penagihan namun hanya pemungut, sedangkan penagihan dan pendataan terhadap obyek pajak yang terhutang tetap menjadi wewenang Menteri Keuangan (Kep. Men. Keu No. 1007/KMK.04/1985).

Adapun para Pejabat dalam jabatannya yang berkaitan langsung dengan Obyek Pajak mempunyai kewajiban untuk melaporkan tentang pajak, mereka adalah:

1. Camat PPAT
2. Notaris PPAT
3. Dinas Tata Kota

4. Balai Harta Peninggalan
5. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak pusat yang sebagian besar diserahkan kepada Daerah. Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah dimaksudkan untuk kepentingan masyarakat daerah yang berkepentingan, maka oleh sebab itu sebagian besar hasil PBB diserahkan kepada Pemerintah Daerah (pasal 18 ayat 1 UU PBB).

1.5. TUJUAN PENELITIAN

Secara Umum tujuan yang hendak dicapai dalam Penelitian ini adalah untuk mengetahui lebih luas terhadap Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan dalam aplikasinya, dan hal-hal yang lebih spesifik dalam penelitian ini adalah bertujuan sebagai berikut:

1. Memberikan penjelasan makna tentang pemberdayaan asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga diharapkan masyarakat memiliki spektrum yang luas dalam rangka memahami tentang Pajak Bumi dan Bangunan, hal ini dirasakan sangat signifikan dalam implementasi Otonomi Daerah tahun 2001.
2. Untuk menganalisis pengaruh pemberdayaan asas *self assessment*, kendala-kendala yang menghambat penerapannya pada Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Semarang.

3. Memberikan Ilustrasi konstruktif terhadap pemberdayaan *full self assessment system* pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Semarang dalam memberikan kontribusi terhadap Penerimaan Daerah.
4. Memberikan sumbangan pemikiran kepada Kabupaten Semarang tentang kelemahan dan kelebihan penerapan *full self assessment system*.

1.6. KEGUNAAN PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan sebagai kontribusi pemikiran yang berarti bagi pendidikan Ilmu Hukum, khususnya hukum pajak yang berkaitan dengan studi pemberdayaan asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan dalam upaya meningkatkan penerimaan PBB bagi Daerah Kabupaten Semarang. Kajian dipandang perlu karena PBB merupakan salah satu sumber PD yang potensial untuk membiayai Daerah sendiri sebagai realisasi Implementasi UU Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.

Penelitian ini diharapkan menjadi suatu contoh penelitian awal bagi studi lanjutan terhadap objek yang sama (*full self assessment system* pada PBB) bagi penelitian-penelitian sistem perpajakan nasional, sehingga dapat memberikan temuan-temuan baru dalam memberikan masukan tentang PBB kepada para pengambil kebijaksanaan, Fiskus, Praktisi hukum, maupun masyarakat luas sebagai wajib pajak didalam memahami lebih mendalam tentang hukum pajak. Sehingga asas *self assessment* yang telah dicanangkan sejak reformasi perpajakan Nasional benar-benar dapat terwujud dalam Pajak Bumi dan Bangunan dan dapat menjadi primadona pendapatan asli daerah.

1.7. METODE PENELITIAN

1.7.1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan metode pendekatan **yuridis-sociologis**. Pendekatan ini dilakukan guna memberikan uraian dan penjelasan mengenai permasalahan yang sedang diteliti maupun hasil penelitian yang diperoleh di lapangan, baik dari aspek hukumnya berdasarkan data kepustakaan maupun berdasarkan kenyataan/realita di dalam kehidupan masyarakat.

Pendekatan secara **yuridis-normatif** dikandung maksud untuk menganalisa arti dan peraturan perundang-undangan pajak, peraturan perundang-undangan lainnya yang mempunyai korelasi dengan peraturan tentang perpajakan, sebagai contoh UU No. 12 tahun 1985 tentang PBB yang telah dirubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994, peraturan Menteri Keuangan tentang pajak. Sehubungan dengan hal tersebut, maka penelitian ini lebih menekankan pada **studi kepustakaan** dan **dokumentasi**.

Untuk pendekatan secara **Sosiologis**, adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi pemberdayaan asas *self assessment* di dalam masyarakat atau bekerjanya hukum, dalam hal ini hukum perpajakan, sehingga lebih bermanfaat dalam memberikan kontribusi keuangan daerah dalam pembangunan.

Penelitian ini juga dilakukan dengan studi lapangan, yang hasilnya akan menjadi sebagai sinkronisasi dari hasil studi kepustakaan dan

dokumentasi, hal ini merupakan salah satu karakteristik dari analisis sosiologi, yaitu dengan mencoba mempertemukan antara norma hukum dengan perilaku sosial. Dengan demikian yang terpenting dalam penelitian ini adalah mencari makna (*meanings*) dari setiap tingkah laku sosial dari wajib pajak PBB, sehingga peneliti benar-benar dapat memahami makna yang melekat dari ketaatan masyarakat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunannya. Namun demikian penelitian ini juga dilakukan dengan melalui pendekatan **yuridis normatif**, sehingga aspek hukum dan non hukum dalam melihat bekerjanya hukum dalam kenyataan, sehingga melihat dan mengkaji permasalahan yang ada tidak saja dalam bentuk *law in books* akan tetapi juga memandang hukum sebagai *law in action*. Penelitian ini berusaha untuk memberikan uraian dan penjelasan tentang pemberdayaan atau implementasi daripada asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan, yang dalam kenyataannya sistem ini belum diterapkan dalam usaha pemerintah untuk meningkatkan pendapatan daerah pada sektor pajak khususnya PBB. Dengan demikian akan dapat diketahui faktor-faktor apa saja yang dibutuhkan dalam pemberdayaan *self assessment* pada PBB sebagaimana politik hukum yang secara eksplisit terkandung pada Pembaharuan Sistem Perpajakan Nasional (PSPN).

1.7.2. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini digunakan beberapa macam jenis sumber data, dalam hal ini peneliti menggunakan 2 (dua) jenis sumber data yaitu:

(1). Data Primer

Data primer ini adalah data yang langsung diperoleh dari lapangan, yaitu dari kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Semarang, Kantor Pelayanan PBB Kabupaten Dati II Semarang, Direktorat Jenderal Pajak Propinsi Jawa Tengah, Kantor Kecamatan Ungaran, Kantor Kelurahan dan beberapa wajib pajak PBB di wilayah Kabupaten Semarang. Pengumpulan data ini dilakukan untuk mencapai tujuan daripada penelitian, yaitu dalam usaha memberikan penjelasan mengapa dan bagaimana pemberdayaan asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan itu dapat diberlakukan, menginvestigasi faktor-faktor yang secara signifikan berpengaruh terhadap pemberdayaan asas *self Assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Semarang, dan guna menjelaskan sejauh mana kesiapan para wajib pajak di Kabupaten Semarang terhadap pemberdayaan *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu dibutuhkan data primer dalam bentuk:

1. Klasifikasi penggolongan, dan ketentuan nilai jual bumi dan bangunan.
2. Jumlah nominal hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang disumbangkan bagi total pendapatan asli daerah Kabupaten Semarang.
3. Jumlah nominal pendapatan asli daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan dalam kurun waktu 3 tahun terakhir.

4. Jumlah nominal pendapatan Kabupaten Semarang dari Pajak Bumi dan Bangunan selama kurun waktu 3 tahun terakhir.

(2). Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari lapangan melainkan dari studi kepustakaan dan dokumen-dokumen, jurnal-jurnal, majalah ilmiah, koran, pendapat-pendapat ilmiah para sarjana yang ada hubungannya dengan masalah Perpajakan Nasional khususnya pada Pajak Bumi dan Bangunan, UU Perpajakan, hasil-hasil seminar yang mempunyai relevansi dan kepentingan terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Sedangkan untuk mendapatkan penjelasan tentang data primer, maka diadakan wawancara dengan para informan (*responden*) yang sudah ditentukan terlebih dahulu. Sedangkan yang menjadi sample dalam penelitian ini adalah Kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kabupaten Semarang, Kantor DIPENDA Kabupaten Semarang, sedangkan sample dalam penelitian ini ditentukan secara purposive dimana tidak semua populasi akan diteliti namun dipilih yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan. Pada fase pengumpulan data primer ini diadakankan wawancara kepada responden baik secara berstruktur maupun tidak berstruktur dalam hal ini adalah terhadap para fiskus maupun para wajib pajak di Kabupaten Semarang.

1.7.3. Metode Analisis

Dalam penelitian ini metode analisa data yang digunakan adalah metode kualitatif yaitu analisis domain dan analisis taksonomis. Data yang telah dikumpulkan secara lengkap selanjutnya di analisis, agar dapat menjawab permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian tersebut. Pada analisis domain ini akan menghasilkan tentang *self assessment* yang bersifat umum, karena analisis domain ini dilakukan pada tahap eksplorasi umum.

Hasil wawancara terhadap responden, baik terhadap wajib pajak PBB maupun para fiskus dianalisis untuk menemukan suatu pemecahan permasalahan tentang penerapan *self assessment* pada PBB secara *in concreto*, merupakan suatu usaha apakah hukurnya sudah sesuai untuk diterapkan *in concreto* pada penerapan *self assessment* pada PBB di Kabupaten Semarang dengan melihat kehidupan secara kenyataan sehari-hari dalam prakteknya

Mengingat data yang terkumpul adalah data kualitatif, maka analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, data kualitatif yang diperoleh melalui studi dokumentasi, wawancara secara mendalam ditelaah lebih rinci dan perhatian dipusatkan kepada masalah-masalah perpajakan dalam kaitannya dengan asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau ruang lingkup tentang pajak secara umum (domain) secara simultan, dengan memilih terlebih dahulu data yang diperoleh berdasarkan kategori permasalahan, yang kemudian dilakukan editing data, penyajian data dan pengambilan kesimpulan. Pada analisis ini fokus penelitian diarahkan pada

permasalahan (domain) tertentu yang berguna dalam mendiskripsikan fenomena perhatian (fokus) yang menjadi sasaran penelitian.

Untuk mengetahui kelemahan-kelemahan dan kelebihanannya tentang asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan, penelitiannya menggunakan analisis domain relatif menyeluruh, sehingga diharapkan akan memperoleh gambaran yang bersifat menyeluruh tentang pokok permasalahan sehingga ada perubahan terhadap Undang-undang perpajakan dengan sistem *self assessment* tersebut.

Pada Analisis Taksonomis ini dilaksanakan pada fase eksplorasi terfokus, yaitu setelah diadakan wawancara secara terfokus. Data yang dihasilkan dari wawancara terfokus, hasil sudi dokumentasi, kepustakaan, serta hasil analisis domain melalui wawancara-wawancara secara umum sebelumnya dijadikan patokan untuk menelaah lebih detail dan tajam tentang pemberdayaan sistem *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan, hal ini sangat penting untuk mendeskripsikan tentang pemberdayaan asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Semarang.

1.8. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memberikan gambaran yang komprehensif tentang substansi dari penulisan ini, maka penulis mempersiapkan sistematika tesis ini dalam empat bab dengan susunan sistematika sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Dalam Bab ini dikemukakan latar belakang masalah, permasalahan, tinjauan pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan metode yang digunakan dalam penelitian ini serta sistematika penulisan. Dalam bab ini penulis memberikan ilustrasi terhadap pemilihan judul Pemberdayaan asas *self assessment* pada PBB yang menurut penulis belum dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diamanahkan oleh Undang-undang Perpajakan Nasional, dan untuk memperjelas arti pemberdayaan pada bab ini dijelaskan pengertian terminologi daripada pemberdayaan ditinjau dari segi bahasa, dari fungsi, pengertian pajak, maupun konsep asas *self assessment* pada PBB. atas dasar apa yang telah diuraikan pada latar belakang maka dikemukakan permasalahan yang dihadapi, serta tujuan dan metodologi penelitian guna mencapai tujuan daripada penelitian.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Disusun dalam sub bab yaitu, tinjauan secara umum tentang pajak, Sumber dan asas Hukum Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan, penerapan asas *self assessment* pada sistem perpajakan nasional. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kerangka landasan teori dan analisis data sesuai dengan tujuan dan arah daripada penelitian yang hendak dicapai.

Bab III : Hasil Penelitian dan Analisa Data

Pada bab ini merupakan hasil-hasil dari penelitian dan analisis terhadap data, baik primer maupun sekunder, dan hasilnya merupakan paparan yang bersifat deskriptif kualitatif. Dalam hal ini adalah tentang pemberdayaan *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan. Pada bab ini hasil uraian pada bab I, II, dipaparkan pada bab ini, uraian secara teoritik diuji kebenarannya secara empiris dan sebagai dasar untuk mendapatkan temuan-temuan baru atau tujuan daripada penelitian.

Bab IV : Penutup

Dalam bab ini berisikan atas Kesimpulan dan Saran yang merupakan hasil dari perumusan analisis data dan informasi data yang merupakan temuan baru dalam penelitian ini, memberikan spirit pada pelaksanaan asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Semarang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. TINJAUAN SECARA UMUM TENTANG PAJAK

Masalah pajak sudah ada sejak zaman dahulu kala, dan pajak semula merupakan pemberian rakyat kepada rajanya yang telah berubah menjadi pungutan yang ditetapkan oleh negara, hal ini dilakukan disebabkan karena kebutuhan negara akan dana untuk membangun negaranya semakin besar, dan tidaklah berlebihan pada jaman dahulu pajak ditarik oleh raja sebagai embun diatas tanah yang dihisap oleh matahari, lalu dikembalikan sebagai hujan yang menyuburkan (Romesh Dutt, Chidir Ali : 1).

Sampai saat ini memang belum ada batasan pengertian tentang pajak yang sifatnya universal dan dari sudut pandangan yang berbeda masing-masing para sarjana yang melakukan kajian terhadap pajak memberikan arti atau definisi yang satu sama lain saling berbeda-beda tentang pengertian pajak, namun bermacam-macam definisi tersebut mempunyai substansi dan tujuan yang sama.

Pajak adalah suatu pengalihan sumber-sumber yang wajib dilakukan dari sektor swasta kepada sektor pemerintah berdasarkan peraturan tanpa mendapatkan suatu imbalan yang langsung dan seimbang, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya menjalankan pemerintahan, pengertian ini dikemukakan oleh Sommerfeld (Prisma, 1985 : 6)

Menurut Rochmat soemitro Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment* (Brotodihardjo, R. Santoso, 1986 : 6).

Definisi pajak menurut M. J. H. Smeets, pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Sebenarnya masih banyak lagi para ahli dan pakar perpajakan yang mengemukakan pengertian pajak dengan kalimat sendiri-sendiri, namun dari berbagai pengertian tersebut dapat dikemukakan pengertian pajak secara lengkap, bahwa pajak adalah suatu pengalihan sumber-sumber yang wajib dilakukan dari sektor swasta dalam pengertian yang luas kepada sektor pemerintah (kas negara) berdasarkan Undang-undang atau peraturan, sehingga dapat dipaksakan, tanpa ada kontra prestasi yang langsung dan seimbang yang dapat ditunjukkan secara individual dan dari hasil penerimaan pajak tersebut merupakan sumber penerimaan negara yang akan digunakan untuk pengeluaran pemerintah baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan, dari pengertian pajak diatas terdapat beberapa karakteristik atau ciri-ciri yang melekat pada pengertian tentang pajak tersebut:

1. Pajak adalah pengalihan sumber-sumber dari sektor swasta ke sektor negara, artinya bahwa yang berhak melakukan pemungutan pajak adalah negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah tingkat I dan

pemerintah daerah tingkat II. Sedangkan yang dipungut adalah pihak swasta dalam pengertian yang luas baik sektor swasta, koperasi maupun BUMN dan BUMD (Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah) dan lain-lain. Secara konsep pajak dapat dibayar dengan uang maupun barang atau jasa selain uang, yang berarti pengalihan sumber-sumber ekonomis.

2. Berdasarkan Undang-undang, bahwa walaupun negara mempunyai hak untuk memungut pajak namun pelaksanaannya harus memperoleh persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat dengan menyetujui Undang-undang. Karena pemungutan pajak berdasarkan Undang-undang berarti bahwa pemungutannya dapat dipaksakan.
3. Tanpa imbalan dari negara yang langsung dapat ditunjuk secara individual dan tidak dapat dihubungkan secara langsung dengan besarnya pajak. Imbalan dari negara kepada rakyat sifatnya tidak langsung.
4. Untuk membiayai pengeluaran pemerintah baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan.

Dari ke empat ciri tersebut, ciri yang kedua paling menonjol dalam suatu negara modern karena pengalihan sumber-sumber (*resources*) dari sektor swasta ke sektor pemerintah harus selalu berdasarkan Undang-undang, yang mana peraturan atau Undang-undang tersebut telah mendapat persetujuan dari rakyat melalui wakil-wakilnya. Hal ini telah memunculkan suatu slogan di negara-negara maju bahwa dalam pemungutan pajak berlaku "*no taxation without representation*", artinya bahwa tidak ada pajak tanpa persetujuan dari

wakil rakyat atau Dewan Perwakilan Rakyat. Dalam sistem hukum, Undang-undang harus mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat sebelum diundangkan. Dengan perkataan lain bahwa pemungutan pajak hanya dapat dilakukan bila berdasarkan peraturan atau Undang-undang. Hal ini merupakan syarat yuridis yang bertujuan bahwa pemungutan pajak tersebut agar tercapai keadilan dan kepastian hukum (Muqodim, 1999 : 2).

Di dalam tujuan dan fungsi negara memang tiada negara yang dibentuk untuk menimbulkan kesengsaraan dan kesukaran-kesukaran serta kekacauan bagi umat manusia setidak-tidaknya secara teoritis. Semua negara yang pernah ada dalam sejarah, yang masih ada dan yang akan ada pada masa depan, selalu dibentuk dan dipertahankan demi tujuan-tujuan yang baik dan luhur.

Menurut pendapat Hicks, bahwa kurang tepat jika ada yang menyamakan negara dan pajak-pajaknya dengan perkumpulan biasa, sebab negara adalah perkumpulan paksaan, bukan perkumpulan sukarela. Orang-orang harus membayar pajak, tidak peduli apakah mereka menyukainya apa tidak, mereka tidak bisa menghindari tindakan-tindakan negara yang dianggap orang kurang adil. Penarikan pajak oleh negara, yang memenuhi syarat keadilan, dari orang-orang yang amat banyak itu merupakan persoalan jauh lebih penting daripada persoalan yang serupa itu dalam perkumpulan sukarela. Tetapi adanya persoalan itu tidak dapat mencegah kita untuk menganggap pajak itu yang ditarik sebagai pembayaran jasa-jasa negara bagi kepentingan umum, sama dalam arti ekonomi dengan iuran-iuran perkumpulan biasa. (Chidir Ali, 1993 : 15).

Perbedaan itupun diperlihatkan oleh Rochmat Soemitro, dengan membandingkan rumah tangga negara dan rumah tangga biasa, disini rumah tangga biasa memerlukan uang untuk membiayai penerangan, pemakaian air, keperluan hidup sehari-hari dan sebagainya, negarapun membutuhkan uang guna melancarkan rumah tangganya, negara membutuhkan uang guna membayar pegawai-pegawai negara yang melancarkan jalannya pemerintahan dan mengurus rumah tangga negara, guna membayar orang-orang yang mempertahankan negara, yaitu angkatan darat dan lain-lain pengeluaran negara. Oleh karena itu pemungutan pajak itu adalah suatu fungsi esensial, bahwa hasil pelaksanaan fungsi itu dapat dijadikan alat penggerak kegiatan, baik untuk kegiatan fungsi esensial itu sendiri maupun untuk kegiatan fungsi jasa maupun fungsi niaga.

Memang di negara-negara maju, pajak sudah merupakan suatu *conditiesine qua non* bagi penambahan keuangan negara, tanpa pemungutan pajak sudah bisa dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh lebih-lebih negara yang sedang berkembang dan membangun seperti Indonesia, pajak merupakan darah bagi tubuh negara.

Sumber pendapatan negara, sebagaimana dimaklumi bahwa pandangan hidup setiap masyarakat atau negara itu berlainan satu sama lain, maka dapatlah dimengerti bahwa perkembangan pajak sampai saat ini memperlihatkan manfaatnya, disamping ada pula ada pula yang berusaha menghapuskan pungutan pajak, seperti dalam suatu negara yang komunistis, hal mana semua alat produksi ada ditangan negara, yang telah menimbulkan kesimpulan bahwa

pajak tidak diperlukan lagi. Namun pada hakekatnya pemindahan (*verlegging*) persoalan, sebab dalam negara demikian persoalan penetapan harga baranglah yang memegang peranan penting. Akan tetapi dalam kenyataannya negara demikian itu pun masih tetap memungut pajak.

Jadi walaupun pajak itu dihapus, maka hal itu hanyalah mengenai nama dan cara pemungutannya saja sedangkan hakekatnya tetap akan ada. Kalau kita memahami pajak sebagai pengisi (penerimaan) negara oleh karena negara mempunyai pengeluaran-pengeluaran, jika negara tidak memerlukan pembelanjaan atau pengeluaran, maka tidak akan timbul persoalan penerimaan c.q. pajak, itulah sebabnya negara tetap memerlukan pajak entah terutama sebagai pengisi kas negara atau sebagai pengatur, tergantung pada keadaan struktur masyarakatnya.

Tentang sumber penerimaan negara, oleh banyak sarjana dibagi dengan berbagai cara, Prof. Adriani dalam bukunya *Het Belastingrecht*, mengatakan bahwa pemerintah dengan menggunakan kekuasaannya dapat menarik kekayaan dari orang-orang atau badan yang ada dalam kekuasaannya. Dan bila diteliti dengan seksama, maka penerimaan negara dapat dibagi menjadi tiga macam:

1. pungutan
2. pinjaman
3. penciptaan uang baru

Disini perlu diperhatikan dan dipahami adalah tentang pungutan. Menurut Adriani, pungutan itu merupakan nama himpunan yang meliputi pajak, retribusi, sumbangan, monopoli, dan pungutan lain-lainnya

Adriani mengadakan klasifikasi pungutan dan membaginya secara Horizontal, yang ditinjau dari sudut kegunaannya, pungutan itu dapat merupakan suatu:

- a. pungutan yang umum (*algemene heffingen*);
- b. pungutan yang bertujuan (*bestemmings heffing*) yang dibedakan lagi sebagai:
 1. pungutan yang begitu saja atau tanpa apa-apa (*heffing zondermeer*), dan
 2. sumbangan (*bijdrage*).

Kemudian yang lain secara vertikal:

- a. pajak (*belasting*)
- b. retribusi, dan
- c. pungutan krisis

Dengan memperhatikan klasifikasi tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa ternyata pungutan merupakan suatu nama himpunan termasuk antara lain pajak itu sendiri sebenarnya dalam “pungutan“, sehingga dapat disimpulkan bahwa pungutan itu adalah “induk pajak“ .

Pungutan itu sendiri menurut Andriani, pungutan itu terdapat, apabila pemerintah dengan menggunakan peraturan-peraturan umum yang ditujukan untuk keperluan secara paksa mengalihkan kekayaan swasta ke dalam kekuasaannya. Sementara menurut Rochmat Soemitro, pungutan adalah suatu

peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor pemerintah yang mempunyai sifat hukum Publik yang berdasarkan Undang-undang, dimana bilamana tidak dipenuhi ada sanksinya dapat dipaksakan.

Pajak ditinjau dari segi mikro ekonomi, merupakan peralihan uang (harta) dari sektor swasta/individu ke sektor masyarakat/pemerintah, tanpa ada imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk. Pajak dapat mengurangi pendapatan seseorang, mengubah daya beli seseorang, sehingga dapat mengubah pola konsumsi dan pola hidup individu. Uang pajak yang diterima oleh pemerintah dikeluarkan lagi ke masyarakat untuk membiayai kepentingan umum, dan masyarakat, sehingga memberi implikasi yang sangat besar pada perekonomian masyarakat (makro ekonomi). Pajak dapat mempengaruhi harga, mempengaruhi pasar, mempengaruhi sistem pengupahan, mempengaruhi pengangguran, dan mempengaruhi kesejahteraan masyarakat dan sebagainya.

Pada saat sekarang ini banyak terdapat aliran-aliran yang tidak menyetujui adanya teori-teori untuk memberi dasar keadilan kepada hak negara untuk memungut pajak. Sementara dikalangan mereka menyandarkan atas dasar pertimbangan praktek pada teori daya beli yang seharusnya tidak menyimpang dari asas keadilan. Hanya apabila sangat diperlukan barulah mereka menunjuk kepada sejarah atau mencari dasar keadilan untuk pemungutan suatu pajak tertentu (Brotodihardjo R. Santoso, 1995 : 36).

Melihat luasnya dampak perpajakan, maka pembebanan pajak harus mencerminkan keadilan, prinsip pembebanan pajak harus adil, sebenarnya telah diterima secara universal. Pembebanan pajak secara adil sebenarnya dapat

dilihat dari dua hal, yaitu keadilan dalam hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dengan wajib pajak dan keadilan dilihat dari alokasi beban pajak yang mensyaratkan agar beban pajak yang harus ditanggung oleh wajib pajak tidak melebihi kemampuannya untuk membayar pajak (*ability to pay*).

Teori yang melakukan pengkajian pembebanan terhadap individu adalah teori kewajiban pajak mutlak dari Otto Van Gierke, yang mengatakan bahwa negara itu merupakan suatu kesatuan yang didalamnya setiap warga negara terikat. Tanpa adanya organ-organ atau lembaga maka individu tidak mungkin dapat hidup, lembaga tersebut karena dapat memberi hidup kepada warganya, dapat membebani setiap anggota masyarakatnya dengan kewajiban-kewajiban, antara lain kewajiban membayar pajak, kewajiban ikut mempertahankan hidup negara dan sebagainya. Lembaga selaku organ, mempunyai kekuatan terhadap anggota masyarakat yang mutlak, dan sebaliknya anggota masyarakat mempunyai kewajiban mutlak, antara lain pajak tidak dapat ditawar-tawar lagi. Berdasarkan pemikiran yang demikian, maka pemungutan pajak walaupun membebani individu, dapat dibenarkan (Rochmat Soemitro, 1986 : 31).

Pada aplikasi hukum pajak, dapat dibagi dalam hukum pajak formal dan hukum pajak material, dengan adanya *tax reform*, ketentuan hukum pajak formal dimuat dalam undang-undang tersendiri, yaitu Undang-undang Nomor 6 tahun 1983 yang telah diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 9 tahun 1994. Hukum Pajak formal memuat ketentuan-ketentuan yang mendukung ketentuan hukum pajak material, yang diperlukan untuk melaksanakan atau merealisasikan ketentuan hukum material, Undang-undang tentang Ketentuan Umum

Perpajakan (KUP) tersebut memuat ketentuan yang berlaku untuk semua pajak, baik pajak langsung maupun pajak tidak langsung. Apabila Undang-undang pajak secara khusus akan menyimpang dari ketentuan hukum formal yang terdapat dalam Ketentuan Umum Perpajakan (KUP) dapat saja hal ini harus dianut dalam Undang-undang pajak yang bersangkutan. Hal ini berhubungan dengan ketentuan hukum formal, diantaranya adalah, Surat Pemberitahuan, Surat Ketetapan Pajak, Surat Tagihan, Pembukuan, Surat Keberatan atau Permintaan Banding, Cara Menghitung Pajak, Sanksi Administratif, Ketentuan Hukum Pidana, Penyidikan dan lain-lain.

Selain undang-undang tersebut diatas masih ada lagi undang-undang yang memuat ketentuan hukum pajak formal, yaitu Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang "*Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa*". Peraturan ini mengatur tentang penagihan dengan surat paksa, sita, sandera, daluwarsa dan segala sesuatu yang berkaitan dengan hal tersebut. Lebih mendalam ketentuan formal itu dilengkapi dengan peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah atau Keputusan Menteri Keuangan atau Keputusan Direktur Jenderal Pajak. Karena ketentuan hukum formal sudah diatur secara terpisah dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 yang diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994, maka dalam Undang-undang pajak yang bersangkutan hanya dimuat ketentuan-ketentuan hukum material yaitu mengenai subyek pajak, obyek pajak, dan tarif. Dalam Undang-undang dapat juga dimuat hukum formal, jika ketentuan ini menyimpang dari ketentuan umum hukum pajak formal yang diatur didalam

KUP. Sebagai contoh adalah dalam KUP ditentukan bahwa Surat Pemberitahuan (SPT) harus diambil sendiri oleh wajib pajak, diisi, dihitung, dan dibayar sendiri, sedangkan Pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hal ini tidak berlaku tetapi berlaku ketentuan lain.

2.2. SUMBER DAN ASAS HUKUM PAJAK

2.2.1. Dasar Hukum Pajak

Setiap pajak yang dipungut oleh pemerintah harus berdasarkan Undang-undang, sehingga tidak mungkin ada pajak yang hanya dipungut berdasarkan Keputusan Presiden atau berdasarkan Peraturan Pemerintah atau berdasarkan peraturan-peraturan lain yang lebih rendah daripada Undang-undang. Peraturan pemerintah pengganti undang-undang mempunyai kedudukan yang sama dengan undang-undang.

Pada pasal 23 (2) UUD 1945 merupakan sumber hukum formal dari pajak, tetapi didalam ketentuan itu tersirat falsafah pajak yang lebih mendalam. Agar didalam pemungutan pajak sebagai realisasi peralihan kekayaan dari rakyat ke pemerintah tidak dikatakan sebagai penggarongan dan pencopetan, maka disyaratkan bahwa pajak sebelum diberlakukan harus mendapatkan persetujuan dari rakyat terlebih dahulu, yaitu melalui wakil-wakilnya sebagai Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. Setelah hal tersebut dilakukan maka bersama Presiden dituangkan dalam undang-undang.

Disamping pasal 23 (2) UUD 1945 masih ada ketentuan lain yang dapat mensyahkan pungutan pajak, yaitu pasal 16 dan 17 ICW (*Indische*

Comptabiliteitswet) yang diganti dengan Undang-undang perbendaharaan Indonesia. Dalam hal ini disebutkan untuk UU pungutan pajak baru, penambahan atau pengurangan pajak tidak mungkin berlaku sebelum hasil penambahan atau hasil perubahan undang-undang tersebut dimasukkan kedalam Anggaran Belanja Negara tahun yang bersangkutan (pasal 16 ICW), dan bahwa semua penghapusan dan pengurangan pajak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan formal UU seperti ditentukan dalam pasal 17 ICW, kedua pasal tersebut merupakan syarat formal pemungutan pajak yang wajib dipatuhi (Rochmat Soemitro, 1990 : 7).

Dalam falsafah hukum pajak Indonesia yang tersurat pada pasal 23 (2), ternyata bahwa falsafah yang terkandung pada pasal tersebut sama dengan falsafah pajak yang dianut di Inggris yang berbunyi "*No without taxation Representation*", dan falsafah Amerika "*Taxation Without Representation is Robbery*", dalam hal ini bahwa pemungutan pajak harus berlandaskan Undang-undang melalui persetujuan DPR bersama Presiden.

2.2.2. Asas Hukum Pajak

Lazimnya suatu pemungutan pajak itu harus dilandasi dengan asas-asas yang dapat dikenali sebagai berikut:

1. asas keadilan,
2. asas yuridis,
3. asas ekonomis, dan
4. asas finansial.

Hukum pajak haruslah mengabdikan kepada keadilan. Keadilan inilah yang dinamakan asas pemungutan pajak yang termasuk dalam lapangan filsafat hukum (*rechtsfilosofis*), didalam mempersoalkan tentang tuntutan keadilan dari pemungutan pajak oleh negara, maka perlu dipertegas asas hukum pajak tersebut:

Ad. 1. Asas Keadilan

Keadilan dalam masyarakat kiranya tidak dijelaskan baik didalam undang-undang dasar maupun dalam undang-undang suatu negara. Akan tetapi walaupun tidak diperoleh penjelasan, namun tentang keadilan ini telah menjadi problematik klasik yang sampai saat ini masih ramai dipersoalkan orang.

Terutama dalam bidang perpajakan, asas keadilan ini tidak mungkin ditanggalkan bahkan asas ini telah menjadi landasan utama bagi pemungutan pajak yang diselenggarakan oleh negara. Sebab apabila tanpa landasan ini, pajak itu dapat menjadi pemborosan negara yang mengakibatkan kesengsaraan bagi rakyatnya. Memang bagi wajib pajak yang berkepentingan pajak sering merupakan sesuatu yang membuat orang marah, karena akan mengurangi kekayaan seseorang, mengurangi daya beli. Suatu pemungutan pajak dapat dibenarkan, jika tindakan tersebut diselenggarakan berdasarkan dengan pertimbangan-pertimbangan sosial, dan kewajiban negara untuk menaikkan kesejahteraan umum, memang pemungutan pajak itu dapat dibenarkan walaupun sepintas lalu kelihatannya sebagai pemerasan. Namun hal itu justru agar dapat menjamin kelangsungan hidup selaku negara serta

untuk dapat menjalankan kewajiban-kewajibannya sebagaimana mestinya. Oleh karena itu walaupun negara mempunyai hak untuk memungut pajak, tetapi tidak berarti bahwa negara dapat secara sewenang-wenang memungut harta kekayaan rakyatnya, melainkan dengan haknya itu pemungutan pajaknya haruslah memenuhi syarat-syarat keadilan.

Adam Smith, adalah seorang ahli ekonomi berbangsa Inggris, termasuk tokoh terkuat mazhab klasik, bapak kaum ekonomi liberalis, terkenal dengan buku hasil karyanya, *Wealth of Nations* di dalam bukunya itulah Adam Smith memberi prinsip tentang asas atau syarat-syarat pemungutan pajak yang patut dipedomani oleh seluruh negara-negara di dunia.

Prinsip tersebut merupakan *The Famous Doctrine of Taxation* yang di negara-negara barat terkenal dengan nama *Adam's Smith Canons* yang meliputi 4 prinsip, yaitu:

1. Equality
2. Certainty
3. Convenience of Payment
4. Economy in Collection.

Ad. 1.1. Prinsip Keadilan (*equity*), yang artinya bahwa beban pajak

harus sesuai dengan kemampuan relatif dari setiap wajib pajak, sehingga tidak ada diskriminasi baik tentang jabatan, jenis kelamin, bangsa dan lain-lain. Dengan kata lain bahwa pengenaan pajak tidak boleh tidak sesuai dengan undang-undang, tidak boleh ada

penyimpangan dari undang-undang. Karena undang-undang menjamin kepastian hukumnya. Jadi menurut prinsip ini, semua subyek pajak harus sebanyak mungkin memberikan kontribusi untuk pembiayaan tugas pemerintah sesuai dengan daya pikul, yaitu perbandingan yang dinikmatinya dibawah perlindungan negara.

Ad.2.2. Prinsip Kepastian (*Certainty*), yang artinya kepastian berhubungan dengan hukum, jadi kepastian hukum yang mengandung arti jaminan hukum, bukan berarti kepastian yang berdasarkan kepada kesewenang-wenangan. Dengan demikian maka kepastian tentang hukum pajak disini adalah:

- a. Perlindungan hukum berupa jaminan terhadap wajib pajak, dan
- b. Arti pasti yang menjadi obyek pajaknya, dan
- c. Arti kepastian mengenai subyeknya, maka undang-undang harus menguraikan secara jelas, tegas dan pasti, juga mengenai jumlah pajak yang harus dibayar harus pasti.
- d. Arti kepastian itu mengenai cara dan saat/waktu untuk membayar pajak.

Ad. 3.3. Prinsip Kesenangan atau Kenikmatan (*Convenience Payment*), yang artinya bahwa dalam pemungutan pajak jangan terlalu menekan wajib pajak, sebaiknya pajak dipungut pada waktu setepat-tepatnya, misalnya pada waktu panen, atau pada waktu penerimaan gaji.

Ad. 3.4. Prinsip Ekonomi (*Ekonomi in Collection*), yang artinya bahwa pajak dipungut dengan biaya serendah-rendahnya, seminimal

mungkin namun mempunyai arti. Pungutan pajak juga tidak mengganggu atau merusak sumber-sumber ekonomi rakyat, bahkan sebaliknya harus mendorong pertumbuhan ekonomi dan mensejahterakan masyarakat. Demikian juga terhadap biaya pungutan pajak tidak boleh besar, karena akan terbebani oleh wajib pajak.

Kemudian pada perkembangan hukum perpajakan, selanjutnya W. J. Langen berkebangsaan Belanda dalam "Grondhbeginnelen van ons belasting stelsel", Langen menyusun 7 asas perpajakan, yaitu:

1. asas persamaan, mereka yang dalam keadaan materiel yang sama, dikenakan pajak yang sama pula;
2. asas daya pikul (*dianaliser*) olehnya sesuai dengan teori korban kenikmatan sebanding atau jelasnya bahwa pemungutan pajak dilakukan sedemikian rupa sehingga bagi setiap pemuasan jumlah kenikmatan atau kebutuhan sebanding dengan jumlah yang dicapai, sebelum kena pajak;
3. asas kemujuran atau asas pendapatan mujur (bilamana seseorang mendapat kemujuran, menerima sesuatu, maka pengenaan pajak khusus atasnya adalah patut);
4. asas kenikmatan (*benefit*) memungut pajak sesuai dengan kenikmatan yang diterima oleh setiap individu dari jasa-jasa pemerintah;

5. asas kesejahteraan, memungut pajak pada tingkat kemakmuran yang besar;
6. asas penderitaan minimal, pilihan bentuk-bentuk pajak yang mengakibatkan penderitaan yang paling minimal;
7. asas pelaksanaan yang dibolehkan, susunan perundang-undangan pajak dan penerapan asas pada nomor 1 dan 6 tidak boleh melebihi apa yang dibolehkan.

Menarik asas keadilan yang telah diuraikan diatas, beberapa kelompok berusaha mempertahankan persoalan pembenaran dasar keadilan kepada tindakan negara untuk memungut pajak, antara lain didukung oleh teori-teori:

- a. **Teori Asuransi**, teori ini tergolong salah satu teori yang tertua, yang mengatakan bahwa pajak itu diibaratkan sebagai suatu premi asuransi yang harus dibayar oleh setiap orang karena orang mendapatkan perlindungan atas hak-haknya dari pemerintah. Teori ini tidak banyak pendukungnya karena tidak sesuai dengan kenyataan, dan pula tidak sesuai dengan sifat-sifat pajak. Jika hak seseorang benar-benar dilanggar oleh orang lain, maka pemerintah sebagai "asuradur" tidak akan membayar ganti rugi kepada orang yang dirugikan. Dan kelemahan teori ini adalah, bahwa premi yang dibayar oleh wajib pajak adalah sebagai imbalan perlindungan yang diberikan kepadanya, yang sebenarnya bertentangan dengan sifat pajak. Justru pajak tidak

diterima suatu imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk. Teori ini oleh karena hal tersebut maka ditinggalkan oleh banyak orang.

- b. **Teori Daya Pikul**, menurut teori ini setiap orang wajib membayar pajak sesuai dengan daya pikul masing-masing, daya pikul menurut Prof. De Langen, adalah kekuatan seseorang untuk memikul suatu beban dari apa yang tersisa, setelah seluruh penghasilannya dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang mutlak untuk kehidupan primer diri sendiri. Sedangkan Mr. Ir. Cohen Stuart menggambarkan daya pikul seseorang sebagai daya pikul suatu jembatan, ini berarti daya pikul sama dengan kekuatan memikul beban yang melewati jembatan itu. Dalam teori ini asas keadilan, yaitu bagaimana agar tekanan pajak yang dipikul oleh masing-masing individu dalam masyarakat sama. Substansinya adalah bahwa pajak harus dibayar seseorang sesuai dengan daya pikul seseorang, sebagai tolok ukur untuk menentukan daya pikul seseorang melalui besarnya penghasilan, dan besarnya konsumsi seseorang. Menurut De Langen daya pikul ini dimaksudkan untuk memperoleh tekanan yang sama atas para individu, seimbang dengan luasnya pemuasan kebutuhan yang dicapai seseorang, hal ini adalah kekuatan untuk membayar seseorang atas pajaknya kepada negara setelah dikurangi kebutuhan primer kehidupan mereka masing-masing.

- c. **Teori Kepentingan**, Teori ini mengatur besarnya pajak sesuai dengan besarnya kepentingan wajib pajak yang dilindungi. Jadi lebih besar kepentingan yang dilindungi maka lebih besar pajak yang harus dibayar.

Ini sebenarnya tidak sesuai dengan sifat pajak, karena pajak sifatnya adalah suatu pembayaran yang tidak ada imbalannya yang secara langsung dapat ditunjuk, dan menurut teori ini pajak harus sesuai dengan kepentingan masing-masing. Maka teori ini tidak mendapatkan penganut yang berarti, sehingga teori ini segera ditinggalkan orang.

- d. **Teori Daya Beli**, Pada teori ini pajak diibaratkan sebagai pompa yang menyedot daya beli seseorang/anggota masyarakat, yang kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat. Sebenarnya uang yang berasal dari masyarakat dan rakyat kembali lagi kepada rakyat melalui saluran lain. Jadi pajak yang berasal dari rakyat kembali lagi kepada masyarakat, tanpa dikurangi sesenpun, sehingga pajak ini hanya berfungsi sebagai pompa mobil kebakaran, menyedot uang dari rakyat yang akhirnya dikembalikan lagi kepada masyarakat untuk kesejahteraan masyarakat, sehingga pajak pada hakekatnya tidak merugikan rakyat. Oleh sebab itu pungutan pajak dapat dibenarkan.

- e. **Teori Kewajiban Mutlak**, teori ini didasarkan pada "Orgaantheori" dari Otto von Gierke, yang mengatakan bahwa

negara itu merupakan suatu kesatuan, yang didalamnya setiap warga negara terikat. Tanpa "organ" atau lembaga itu, individu tidak mungkin bisa hidup. Lembaga tersebut, oleh karena memberi hidup kepada warganya, dapat membebani kepada setiap anggota masyarakatnya dengan kewajiban-kewajiban, antara lain kewajiban membayar pajak, kewajiban ikut mempertahankan hidup masyarakat/negara dengan milisi/wajib militer. Lembaga selaku organ mempunyai kekuasaan terhadap anggota masyarakat yang mutlak, dan sebaliknya masyarakat mempunyai kewajiban yang mutlak, antara lain membayar pajak yang tidak dapat ditawar-tawar lagi. Berdasarkan pemikiran, maka pungutan pajak, walaupun membebani individu, dapat dibenarkan.

- f. Asas Teori Pembenaan Pajak menurut Pancasila, Pancasila** mengandung sifat kekeluargaan dan gotong royong, adalah usaha yang ditujukan untuk kepentingan usaha yang dilakukan secara bersama, tanpa diberi imbalan, yang ditujukan untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama, seperti membuat jalan umum, menjaga keamanan daerah dan sebagainya. Tolong menolong, yang juga merupakan kepribadian bangsa Indonesia, ialah secara sukarela dan ikhlas melakukan usaha/pekerjaan untuk orang lain yang sifatnya individual tanpa mengharapkan suatu imbalan dari orang yang dibantu. Pajak adalah salah satu bentuk gotong

royong yang tidak perlu disyaratkan, melainkan sudah hidup dalam masyarakat Indonesia, yang hanya perlu dikembangkan lebih lanjut.

Kekeluargaan, yang juga sifat dari Pancasila, mengandung arti bahwa setiap anggota keluarga berdasarkan hakikat kekeluargaan yang mempunyai kewajiban untuk membantu, mempertahankan, melangsungkan hidup keluarga, dan menjaga nama baik keluarga tanpa mendapatkan suatu imbalan, melainkan hanya melakukan pengorbanan saja. Pembayaran pajak dalam rangka pemikiran ini merupakan sesuatu yang tidak sukar diberikan pembedanya. Gotong royong/pajak tidak lain daripada pengorbanan setiap anggota keluarga (anggota masyarakat) untuk kepentingan keluarga (bersama) tanpa mendapatkan imbalan. Jadi berdasarkan Pancasila pungutan pajak dapat dibenarkan karena pembayaran pajak dipandang sebagai uang yang tidak keluar dari lingkungan masyarakat tempat wajib pajak hidup. Jadi akhirnya untuk diri sendiri, untuk kesejahteraan sendiri, untuk masyarakat sendiri. Individu dalam hubungan ini, tidak dapat dilihat terlepas dari keluarganya, dan anggota masyarakat tidak pula dapat dipandang terlepas dari masyarakat dan lingkungannya. Hak asasi individu dihormati, dan hanya dapat dikurangi demi kepentingan umum.

Perlu diperhatikan bahwa, kalau individu mempunyai hak asasi, sudah barang tentu masyarakat sebagai kesatuan yang besar, dimana

individu hidup, mempunyai juga hak asasi yang tidak dapat dilanggar oleh masyarakat manapun juga, yang lebih kuat dari hak asasi individu. Kepentingan umum akan dimenangkan dan diutamakan daripada kepentingan individu. Pajak-pajak termasuk kedalam golongan kepentingan umum yang dapat mengalahkan kepentingan individu. Walaupun demikian pemerintah yang melaksanakan kepentingan umum tidak boleh bertindak sewenang-wenang, tidak dapat memungut pajak secara sembarangan, melainkan harus berdasarkan undang-undang atau mendapatkan persetujuan dari rakyat melalui wakil-wakilnya di DPR RI, sebab menurut pepatah Belanda, pajak itu "mengiris dagingnya sendiri".

Ad.2. Asas Yuridis

Bahwa undang-undang pajak yang normatif harus memberikan kepastian hukum, seperti yang dikemukakan oleh Adam Smith dengan *certainty*. Disamping itu undang-undang pajak harus memberikan keadilan, seperti *equality dan equity*.

Dalam menyusun undang-undang pajak kita harus memperhatikan juga hieraki artinya undang-undang tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang kedudukannya lebih tinggi dari undang-undang, yaitu Undang-undang Dasar dan ketetapan MPR yang merupakan norma yang mengikat umum, dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan pancasila yang merupakan falsafah negara. Suatu hal yang harus diperhatikan juga adalah suatu undang-undang yang kedudukannya sama tingginya jangan sampai

memasuki bidang lain yang ada diluar sektor jangkauannya. Umpunya undang-undang pajak yang ada disektor keuangan jangan memasuki sektor perdagangan, imigrasi dan sebagainya, dan memberikan ketentuan-ketentuan yang mengadakan perubahan dalam sektor itu, sedangkan itu berada pada departemen lain, maka tidak dibenarkan ketentuan undang-undang pajak diubah dengan Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, atau Keputusan Menteri Keuangan. Dimasa lampau terutama pada masa Orla hal ini banyak terjadi, yang perlu mendapat perhatian dari para pembuat undang-undang, sebab bila hal ini terjadi, maka kepastian hukum akan tidak terjamin, sebagai contoh : ketentuan Aturan Bea Meterai (UU) diubah begitu saja dengan suatu Keputusan Menteri Keuangan, padahal pasal 22b Aturan Bea Meterai 1921, Menteri Keuangan hanya dapat mengubah suatu ketentuan undang-undang. apabila undang-undang memberikan wewenang kepadanya (*delegation of authority*), juga pada pasal 22 (2) UU PPh 1984 Juncto Kep. Men. Keu No. 965/KMK 04/83.

Sampai sekarang masih banyak Keputusan Menteri Keuangan yang mengubah undang-undang (meringankan), dan rakyat tidak memprotes karena memberi keuntungan kepada rakyat, tetapi ditinjau dari segi yuridis, hal ini tidak dapat dibenarkan, walaupun rakyat tidak menentangnya. Ada kalanya pelaksana undang-undang pajak (Direktorat Jenderal Pajak dengan seluruh aparaturnya), untuk melaksanakan suatu ketentuan pajak, harus memberikan suatu interpretasi atas suatu ketentuan undang-undang, karena undang-undang sendiri tidak jelas atau tidak memberikan interpretasi otentik, hal ini dapat

saja terjadi, namun tidak berarti bahwa tafsiran yang dilakukan Direktorat Jenderal Pajak itu mengikat. Bila ini oleh rakyat dijadikan sengketa, maka hal ini akan dibawa ke hadapan Peradilan Administrasi, yang akhirnya akan memutuskan secara mengikat tafsiran mana yang berlaku (*certainty*).

Mengenai saluran-saluran hukum yang tersedia untuk mendapatkan keadilan mengenai penerapan Ordonansi Keputusan (*Billijkheids Ordonantie*) Peradilan Administrasi tentang pajak-pajak. Selanjutnya peraturan pelaksanaan undang-undang pajak dapat dituangkan didalam peraturan yang kedudukannya lebih rendah daripada undang-undang, seperti Peraturan Pemerintah (PP), Kepres, Kepmen. Keu, atau Kep. Diektorat Jenderal pajak dengan syarat bahwa peraturan pelaksanaan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang. Didalam undang-undang yang dimuat adalah ketentuan-ketentuan yang bersifat hukum matrial, yaitu ketentuan tentang:

- a. mengenai subyek pajak, siapa yang dijadikan subyek pajak, syarat-syarat agar orang menjadi subyek pajak, pembagian subyek pajak, dan sebagainya.
- b. Mengenai obyek pajak, apa yang menjadi obyek pajak dan apa-apa syaratnya, bagaimana definisinya, dimana letak batas-batasnya, apa yang merupakan bukan obyek pajak, dan sebagainya.
- c. Mengenai tarip pajak, berapa besarnya, dalam hal bagaimana tarip itu diterapkan, bilamana tarip itu tidak ditetapkan, dan sebagainya.

Ketentuan mengenai tiga hal tersebut mutlak harus dituangkan dalam bentuk undang-undang. Sedangkan tentang ketentuan-ketentuan yang sifatnya

hukum pajak formal, tidak mutlak harus dituangkan dalam bentuk undang-undang.

Dalam prakteknya ketentuan hukum pajak formal yang merupakan prinsip atau yang merupakan ketentuan pokok dituangkan dalam ketentuan undang-undang, seperti SPOP, SPPT, surat penagihan, surat keberatan, pembukuan (Undang-undang nomor 9 Tahun 1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan). Hal demikian ini untuk memberikan kepastian hukum sehingga tidak mudah untuk diubah. Peraturan pelaksanaan tentang prinsip itu dilaksanakan lebih lanjut dengan peraturan yang lebih rendah kedudukannya.

Peraturan pelaksanaan tersebut tidak boleh bertentangan dengan Ketentuan-ketentuan yang ada pada Undang-undang, kalau terjadi maka peraturan pelaksanaan tersebut tidak sah dan tidak patut diberlakukan. Demikian juga ketentuan peraturan pelaksanaan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan pelaksanaan yang kedudukannya lebih tinggi. Jika ini terjadi, ketentuan pelaksanaan yang lebih rendah kedudukannya dengan sendirinya batal demi hukum, dan tidak berlaku serta tidak dapat diterapkan.

Bila peraturan pelaksanaan yang satu dengan yang lain saling bertentangan, dan mengenai hal itu timbul sengketa, maka pejabat atasan mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa itu secara intern, dan tidak perlu dibawa ke hadapan pengadilan. Akan tetapi pejabat atasan mempunyai wewenang juga untuk membatalkan secara *ex officio* suatu

peraturan pelaksanaan yang lebih rendah yang bertentangan dengan peraturan pelaksanaan yang lebih tinggi.

Bila dua undang-undang yang sama tingkatannya, isinya saling bertentangan dan dijadikan sengketa yang tidak dapat diputuskan berdasarkan prinsip-prinsip hukum, maka persoalan itu diajukan kepada pengadilan, yang akan memberikan putusan.

Ad. 3. Asas ekonomi

Pajak merupakan pungutan atau peralihan kekayaan dari rakyat kepada penguasa tanpa ada imbalannya yang secara langsung dapat ditunjuk, pajak mengurangi penghasilan individu yang tidak ada imbalannya, sehingga mengurangi harta wajib pajak, dan dengan sendirinya mengurangi daya belinya. Jika daya beli berkurang, maka hal ini berarti mengurangi kemampuan untuk memenuhi kebutuhannya.

Ditinjau dari segi individu (makro ekonomi), hal ini memang demikian, tetapi kalau soal pajak ditinjau dari segi soal kemasyarakatan (makro ekonomi), maka tidak dapat dikatakan bahwa pajak itu sama sekali tidak ada imbalannya. Ada imbalannya tetapi secara tidak langsung bagi individu yang hidup di dalam masyarakat itu seperti yang terlihat pada infra struktur, yaitu keamanan, kesejahteraan, kesehatan, pendidikan dan sebagainya.

Pengurangan penghasilan wajib pajak melalui pajak yang sudah barang tentu mempunyai dampak pada ekonomi individu, setiap individu harus

memperhitungkan itu, dan jangan sampai pajak itu merupakan beban yang sekonyong-konyong, sehingga pola konsumsi wajib pajak harus diubah.

Dalam memungut pajak, pemerintah harus benar-benar memperhatikan dampak ini, jangan sampai pajak merupakan pungutan yang sangat besar bagi individu yang bersangkutan, sehingga tidak sesuai dengan daya beli individu, atau sangat menghambat jalannya perekonomian, menghambat arus modal, menghambat arus barang, menghambat arus ekonomi, dan menghambat arus teknologi, tidak hanya hubungan dalam negeri.

Tetapi juga dalam konteks hubungan luar negeri juga, pajak ganda yang memberatkan wajib pajak harus dihindari, dan kalau benar-benar sudah terjadi maka harus dihapuskan.

Oleh karena itu masih banyak terdapat ketentuan nasional atau internasional dengan maksud untuk menghindarkan atau untuk mencegah terjadinya pajak ganda. Pajak yang sangat berat dapat merusak ekonomi individu, dan belum tentu manfaat sosiologis dari pajak itu seimbang dengan penderitaan ekonomi individu, keadaan demikian ini sangat terasa pada waktu peperangan.

Pajak-pajak merupakan alat yang sangat ampuh untuk mempengaruhi keadaan ekonomi suatu negara. Pajak dapat digunakan untuk mencegah dan menghambat inflasi, dan sebaliknya pajak yang sangat berat dapat juga menyebabkan deflasi. Pajak dapat juga digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu dalam bidang ekonomi, dalam hal ini sebagai contoh pajak dapat digunakan untuk memberi proteksi kepada industri tertentu untuk

melindungi produksi barang tertentu dari persaingan barang-barang produksi luar negeri/impor.

Pungutan pajak mempunyai arti penting bagi budget negara, bagi banyak negara pajak merupakan sumber pendapatan utama negara, yang memungkinkan kelangsungan hidup suatu negara. Hanya beberapa negara didunia yang tidak memungut pajak atau pajaknya sangat rendah karena negara tersebut cukup mempunyai penghasilan dari sumber daya alam (minyak dan gas, emas, dan sebagainya) atau dari perniagaan

Pemerintah dalam mengeluarkan atau membelanjakan hasil uang pajak untuk menutup pengeluaran-pengeluaran untuk kepentingan umum, harus sangat berhati-hati karena pengeluaran negara sangat berdampak dalam bidang ekonomi. Lebih-lebih dengan adanya *multiplier effect*. Penambahan pengeluaran dalam sektor tertentu sangat mempengaruhi keadaan ekonomi pada sektor tersebut. Maka oleh sebab itu segala sesuatu harus direncanakan secara tepat dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Ad. 4. Asas Financial

Pajak dipungut untuk memasukkan uang ke dalam kas negara, maka oleh sebab itu, jika diadakan pungutan, baru perlu dipertimbangkan, apakah akan cukup uang masuk ke dalam kas negara, dengan lain perkataan, apakah biaya pemungutan itu tidak terlampau besar sehingga uang pajak yang masuk ke dalam kas negara terlampau kecil. Seperti dari Adam Smith pada *Economics of Collection*. Sebagai contoh yaitu mengenai pelimpahan pajak bangsa asing (yang merupakan pajak kepala atau *hoofdgeld*) dari pemerintah

pusat ke pemerintah daerah. Pemerintah daerah mempertimbangkan syarat financial ini, yaitu apakah pajak bangsa asing itu masih dapat memasukkan uang pajak yang berarti ke dalam kas daerah mengingat di daerah hanya terdapat sedikit bangsa asing. Lagi pula bahwa belum ada tata usaha dengan pegawai-pegawainya yang akan menangani pajak tersebut, maka setelah dipertimbangkan, biaya untuk memasukkan pajak tersebut adalah terlampau besar sehingga tidak seimbang dengan pajak yang masuk. Maka oleh karena itu Pajak Bangsa Asing itu tidak dipungut oleh daerah.

Ada pula pajak yang dipungut untuk tujuan tertentu (*bestemmings heffings*) yaitu pajak yang hasilnya diperuntukkan untuk tujuan khusus seperti pajak radio, pajak televisi, pajak jalan. Pajak yang bertujuan tertentu, jumlahnya tidak dimasukkan ke kas umum, melainkan dimasukkan kas khusus yang dipergunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran untuk maksud tertentu tersebut.

2.3. PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

2.3.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pungutan yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Secara lebih umum pengertian bumi adalah sama dengan tanah, termasuk tanah pekarangan, sawah, empang, perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang baru, karena diratifikasi Undang-undang PBB pada tanggal 31 Oktober 1985, dan baru mulai berlaku secara efektif tanggal 1 Januari 1986 dan diperbaharui lagi melalui perubahan undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 dan berlaku secara efektif mulai tanggal 1 Januari 1996.

Secara singkat telah diuraikan diatas pengertian bumi, sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau yang dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan yang dapat dikenakan pajak adalah bangunan tempat tinggal (rumah), gedung kantor, hotel, pabrik emplasemen, dan lain-lain. Semua ini merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan seperti anantara lain:

- a. Jalan lingkungan
- b. Jalan tol
- c. Kolam renang
- d. Taman mewah
- e. Galangan kapal
- f. Tempat olah raga
- g. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- h. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Pada dasarnya semua tanah dan bangunan yang berada di wilayah negara Indonesia ini bisa dimasukkan ke dalam obyek pajak. Namun terhadap tanah dan bangunan tertentu dapat dikecualikan atau tidak dikenai pungutan

Pajak Bumi dan Bangunan. Adapun obyek pajak atau tanah dan bangunan yang dikecualikan/tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Tanah atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang dimaksudkan untuk tidak memperoleh keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan atau badan yang bergerak dalam bidang-bidang tersebut. Lebih jelasnya obyek yang dikecualikan atau tidak dikenai PBB itu seperti: pesantren atau sejenisnya, sekolahan/madrasah, tanah wakaf, rumah sakit pemerintah, dan lain-lain.
- b. Tanah atau bangunan yang digunakan untuk makam umum, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu seperti: museum.
- c. Tanah atau bangunan yang digunakan oleh perwakilan Diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Artinya bila tanah/gedung perwakilan RI di negara tertentu tidak dikenai PBB, hal yang sama juga diperlakukan terhadap tanah/gedung negara tersebut yang ada dinegara Indonesia.
- d. Tanah yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak.
- e. Tanah yang dipergunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Disamping pengecualian seperti yang disebutkan diatas, pajak untuk bangunan diberikan semacam pengurangan yang sering disebut sebagai Batas Nilai Jual Bangunan Tidak Kena Pajak untuk setiap unit bangunan sebesar Rp. 7.000.000,- artinya bagi wajib pajak yang nilai bangunannya Rp. 7.000.000,- atau kurang tidak dikenakan pajak atas bangunannya.

Kini dengan adanya UU No. 12 tahun 1994 tentang perubahan atas Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Ketentuan tersebut diubah menjadi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang besarnya Rp. 8.000.000,- untuk setiap wajib pajak.

Dengan demikian pengurangan tersebut tidak hanya untuk bangunan tapi juga untuk tanah yang merupakan Obyek dari PBB. Pengurangan tersebut dimaksudkan untuk memberikan rasa keadilan kepada wajib pajak yang hanya memiliki tanah saja yang pada ketentuan sebelumnya tidak memperoleh pengurangan.

2.3.2. Maksud dan Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Yang dijadikan alasan untuk dipungut Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB, pendapat (Rochmat Soemitro, 1989 : 4) adalah:

- a. dasar falsafah yang digunakan dalam berbagai undang-undang yang berasal dari zaman kolonial adalah tidak sesuai dengan Pancasila;
- b. berbagai undang-undang mengenakan pajak atas harta tak bergerak sehingga membingungkan masyarakat;

- c. undang-undang yang berasal dari zaman kolonial sukar dimengerti oleh rakyat;
- d. undang-undang dari zaman penjajahan masih tertulis dalam bahasa Belanda dan perubahan tertulis dalam bahasa Indonesia, sehingga merupakan bahasa gado-gado, sedangkan terjemahan resmi tidak ada;
- e. undang-undang zaman kolonial tidak lagi sesuai dengan aspirasi dan kepribadian bangsa Indonesia;
- f. undang-undang yang lama kurang memberikan kepastian hukum;

Dan yang menjadi tujuan PBB adalah:

- a. menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat;
- b. memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekaligus menyerasikan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilangkan simpang siur;
- c. memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya;
- d. menghilangkan pajak ganda sebagai akibat berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama;
- e. memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah;
- f. menambah penghasilan bagi daerah.

2.3.3. Sifat Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak gerak, maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. Maka oleh sebab itu pajak ini disebut juga pajak yang obyektif tetapi toh dipungut dengan Surat Ketetapan pajak yang pada prinsipnya setiap tahun dikeluarkan. PBB ini belum didasarkan pada *self assessment* seperti telah diberlakukan untuk pajak penghasilan 1994. Setiap tahun wajib pajak memasukkan surat pemberitahuan, yang untuk PBB disebut Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Dan atas dasar yang diberikan oleh wajib pajak dalam Surat Pemberituannya oleh Kantor Inspeksi Pajak dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak untuk PBB disebut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Jadi PBB ini karena dikenakan setiap tahun dan dikeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang merupakan Pajak langsung yang pajaknya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak yang namanya tercantum pada SKP dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain.

Pemerintah berpendapat, bahwa untuk sementara waktu sistem *self assessment*, mengingat tingkat pendidikan sebagian besar rakyat, belum dapat diterapkan, tetapi oleh DPR diusulkan supaya lambat laun sistem *self assessment* diterapkan pada PBB. Walaupun PBB itu merupakan pajak pemerintah pusat yang hasilnya diberikan kepada pemerintah daerah.

Penagihannya dapat diserahkan kepada pemerintah daerah Tingkat I dari atau tingkat II (pasal 14 UU PBB).

2.3.4. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Sebagaimana tercantum dalam UU PBB yang menjadi obyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan/atau Bangunan (pasal 2). Undang-undang selanjutnya pasal 1 menjelaskan (interpretasi otentik) bahwa bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.

Permukaan bumi itu sebetulnya tidak lain daripada tanah, jadi yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan itu adalah tanah (perairan) dan tubuh bumi. Apa yang disebut tanah tidak menjadi masalah. Pengertian air menurut Undang-undang pokok Agraria (Undang-undang No. 5 Tahun 1960) mencakup juga perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (pasal 1 ayat 5). Sedangkan dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang ada dibawah air (pasal 1 ayat 4).

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa , termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional (pasal 1 ayat 2 UU Pokok Agraria). Atas dasar ketentuan dalam Undang-undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (pasal 2 ayat 1).

Selanjutnya pada pasal 4 ayat 1 menentukan bahwa negara atas dasar hak menguasai bumi, air dan ruang angkasa dapat memberikan hak-hak atas tanah dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang. Undang-undang pertambangan membatasi pemilik tanah untuk mengambil hasil tambang yang ada di tubuh tanah.

Bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan, yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan.

Ada kalanya orang atau badan pemilik rumah yang ada di atas tanah orang lain, sehingga pemilik rumah terpisah dari pemilik tanah. Undang-undang PBB memungkinkan orang memiliki rumah di atas tanah orang lain dikenakan pajak tersendiri terlepas dari pajak yang dikenakan kepada pemilik tanah. Dalam keadaan demikian maka dianut asas pemisahan horizontal (*Horizontale sheiding*) antara pemilik tanah dan pemilik rumah yang ada di atas tanah yang bersangkutan. Asas ini sebenarnya tidak terdapat didalam Undang-undang pokok Agraria maka ada baiknya bahwa hal ini ditegaskan di dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Masalah ini

menjadi aktual pada masa kini karena di kota-kota besar banyak dibangun rumah bertingkat yang masing-masing tingkat dimiliki oleh orang lain. Pada tanggal 20 Desember 1985 DPR dalam sidang plenonya telah menyetujui RUU rumah susun menjadi Undang-undang. Objek PBB baik berupa tanah, bangunan maupun perairan yang digunakan negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, apakah akan dikenakan PBB atau tidak akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan pemerintah (pasal 3 ayat 2 UU PBB). Penjelasan Undang-undang pasal tersebut mengatakan bahwa apabila objek itu dikenakan pajak maka kewajiban pelunasan pajak tersebut dibebankan kepada negara. Dianggap wajar jika pemerintah pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas tersebut melalui pembayaran PBB. Mengenai bumi dan bangunan milik perorangan atau badan yang digunakan oleh negara, kewajiban perpajakannya bergantung pada perjanjian yang dilakukan, hal ini sebenarnya bertentangan dengan asas yang berlaku dalam bidang perpajakan yaitu bahwa negara tidak akan membayar pajak kepada diri sendiri dan jika ini akan terjadi maka negara dibebaskan dari pajak tersebut.

Penilaian dan penetapan Objek Pajak Bumi dan Bangunan menurut Rimsky K. Yudisseno, dibagi dalam dua kategori:

- a. **Penilaian Tanah:** Penilaian objek tanah dilakukan dengan cara menentukan/menilai harga tanah berdasarkan jual beli tanah yang terjadi di wilayah tersebut dengan mengambil harga jual rata-rata. Untuk memudahkan harga tanah untuk kepentingan penetapan PBB, maka setiap tahun Dirjen Pajak cq. Kakanwil yang bersangkutan menerbitkan Nilai

Jual Objek Pajak sebagai pedoman. Dalam hal ini Menteri Keuangan menetapkan NJOP setiap tiga tahun. Berdasarkan penilaian/penentuan klasifikasi tanah tersebut, petugas penilai mencantumkan kelas tanah pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak.

- b. **Penilaian Bangunan:** Penilaian Objek Bangunan dilakukan dengan cara menilai konstruksi dinding dan konstruksi bangunan yang meliputi antara lain: konstruksi landasan, konstruksi dinding dan konstruksi atap, disamping juga memperhatikan segi kualitas material bangunan dan luas bangunan. Kemewahan pagar dan tanaman serta emplasemen yang merupakan satu kesatuan dengan bangunan tersebut, dan masing-masing konstruksi bangunan mempunyai cara-cara penilaian tersendiri, dimana akhir penilaian tersebut akan merupakan klasifikasi suatu bangunan yang akan dicantumkan pada SPOP sebagai bahan penetapan PBB.
- c. **Penetapan Nilai Pajak:** Berdasarkan data yang telah dihimpun dalam SPOP dan telah diadakan penilaian serta penentuan klasifikasi tanah dan bangunannya, maka diadakan penghitungan/penetapan sebagai berikut:
 1. besarnya tarif adalah 0,5 % (lima perseribu),
 2. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
 3. Dasar perhitungan pajak (Nilai Jual Kena Pajak) adalah 20 % dari NJOP
 4. Batas Nilai Jual Bangunan Tidak Kena Pajak adalah Rp. 8.000.000,-, apabila seorang WP mempunyai beberapa objek pajak, yang diberi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak hanya salah satu yang

nilainya terbesar, sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, contoh sesuai dengan kutipan dari penjelasan UU No. 12 Tahun 1994, ayat 3, sebagai berikut:

Seorang WP mempunyai dua objek pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di desa A dan desa B dengan nilai sebagai berikut:

- Desa A

Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp. 8.000.000,-

Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Rp. 5.000.000,-

Nilai Jual untuk Penghitungan Pajak adalah:

Nilai Jual untuk Objek Pajak Bumi Rp.8.000.000,-

Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Rp.5.000.000,-

NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak adalah : Rp. 13.000.000,-

NJOPTKP adalah Rp. 8.000.000,-, maka untuk NJOP penghitungan pajak adalah Rp. 5.000.000,-

- Desa B

Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp. 5.000.000,-

Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Rp. 3.000.000,-

NJOP untuk penghitungan pajak:

NJOP Bumi Rp. 5.000.000,-

NJOP Bangunan Rp. 3.000.000.-

NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak adalah : Rp. 8.000.000,-

NJOPTKP Rp. –

NJOP untuk penghitungan pajak adalah Rp. 8.000.000,-

Selanjutnya, penetapan besarnya pajak yang terhutang harus diperhitungkan dengan cara:

- a. untuk tanah : $0.5 \% \times 20 \% \times \text{Nilai Jual Tanah}$
- b. untuk bangunan : $0.5 \% \times 20 \% \times (\text{Nilai Jual Bangunan} - \text{NJBTKP})$
- c. untuk tanah dan bangunan : $0.5 \% \times 20 \% \times \text{NJOP}$ ini adalah sebagai dasar pengenaan pajak PBB nya.

Contoh penghitungannya adalah sebagai berikut:

Batara sebagai WP memiliki tanah seluas 1000 meter persegi dengan nilai jual Rp. 300.000,- per/m². Dari tanah seluas 1000 M² tersebut berdiri sebuah bangunan dengan luas 400 M² dengan nilai jual Rp. 350.000,-/M², jika diketahui dalam lampiran klasifikasi penggolongan nilai jual bumi dan bangunan termasuk dalam kategori NJOP bumi kelas 24 (dimana NJOP per M² Rp. 262.000,- s/d Rp. 308.000,-) atau menurut ketentuan NJOP bumi adalah Rp. 285.000,-/M² dan NJOP bangunan adalah Rp. 365.000,-/M², maka besar perhitungan pajak terhutangnya adalah sebagai berikut:

Nilai Jual Tanah : $1000 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 285.000$: Rp. 285.000.000,-

Nilai Jual Bangunan : $400 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 365.000,-$: Rp. 146.000.000,-

Jumlah NJOP : Rp. 431.000.000,-

Nilai Bangunan Tidak Kena Pajak : Rp. 8.000.000,-

NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak adalah : Rp. 423.000.000,-

PBB yang terhutang bagi WP Batara adalah: $0.5 \% \times 20 \% \times \text{Rp. } 423.000.000,-$

Adalah : Rp. 423.000,- (empat ratus duapuluh tiga ribu rupiah).

Pasal 6 ayat 1 UU PBB 1985 menentukan bahwa yang dijadikan dasar untuk pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak. Nilai Jual Objek Pajak setiap tiga tahun sekali ditetapkan oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun.

2.3.5. Subjek Pajak dan Wajib Pajak PBB

Subjek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan (pasal 4 ayat 1 PBB), mempunyai hak atas bumi/bangunan menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku seperti UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Dan UU tentang rumah susun.

Subjek Pajak PBB, belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subjek Pajak (badan atau orang) baru merupakan wajib pajak PBB kalau memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Mempunyai objek pajak yang dikenakan pajak, hal ini berarti, mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai, memperoleh manfaat dari objek kena pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak, memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat dari obyek (tanah dan/atau bangunan) yang dibebaskan dari PBB, seperti dicantumkan dalam pasal 3 ayat 1 UU PBB, tidak dikenakan pajak sehingga bukan merupakan wajib pajak, tetapi ia tetap merupakan subjek pajak.

Dalam pasal 4 ayat 2 UU PBB bahwa subjek pajak adalah sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak, menjadi wajib pajak menurut Undang-undang PBB.

Dengan demikian kalau secara terperinci Subjek Pajak PBB berdasarkan UU No. 12 Tahun 1994 pasal 4 adalah sebagai berikut:

1. orang atau badan hukum yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau;
2. orang atau badan hukum yang memiliki, yang menguasai bangunan dan atau;
3. orang atau badan hukum yang memperoleh manfaat atas bumi dan atau;
4. orang atau badan hukum yang memperoleh manfaat atas bangunan.

Jika dari suatu subyek pajak, baik yang berupa tanah atau bangunan, belum diketahui secara pasti siapa yang harus membayar pajaknya, umpunya karena yang mempunyai hak atau pemiliknya tidak diketahui, tetapi ada yang menguasai, dan ada orang lain yang memperoleh manfaat dari objek itu, maka Direktur Jenderal Pajak oleh Undang-undang diberi wewenang untuk menunjuk dan menetapkan subjek pajak, seperti yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 UU PBB sebagai wajib pajak (pasal 4 ayat 3).

Memori penjelasan Pasal 4 ayat 3 kami memberikan contoh sebagai berikut:

1. Subyek pajak bernama A yang memperoleh manfaat atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik B, bukan karena sesuatu hak berdasarkan Undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka A dapat ditetapkan

sebagai Wajib Pajak berdasarkan alasan bahwa A memperoleh manfaat atau menggunakan bumi/bangunan milik B.

2. Suatu obyek pajak yang masih dalam sengketa di Pengadilan tentang siapa pemiliknya, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan obyek tersebut dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.
3. Subyek pajak yang dalam jangka waktu lama berada diluar wilayah letak objek pajak, sedangkan pengurusan objek pajak dikuasakan secara sah kepada badan atau orang, maka badan atau orang yang diberi kuasa dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.

Bahwasannya orang atau badan oleh Direktur Jenderal Pajak ditetapkan sebagai wajib pajak dari objek tertentu, hal ini tidak dapat dijadikan bukti bahwa orang atau badan itu adalah pemiliknya. Subyek pajak yang oleh Direktur Jenderal Pajak ditetapkan sebagai wajib pajak, bila merasa bahwa hal itu tidak tepat, dapat mengajukan keberatan, dengan memberi keterangan secara tertulis, bahwa ia bukan wajib pajak dari obyek pajak yang bersangkutan (Pasal 4 ayat 4 UU PBB). Dan apabila Direktur Jenderal Pajak, dapat menerima keterangan yang diajukan oleh orang yang bersangkutan, maka ia akan membatalkan penetapan orang itu sebagai wajib pajak dalam jangka waktu satu bulan, terhitung sejak diterimanya surat keterangan dimaksudkan (pasal 4 ayat 5).

Tetapi keterangan tersebut diatas tidak disetujui oleh Direktur Jenderal Pajak maka ia akan mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasan sesuai ayat pasal 4 ayat 6 UU PBB. Keputusan Jenderal Pajak

UPT-PUSTAK-UNDIP

tersebut tidak mengikat pada suatu jangka waktu, yaitu apabila dalam jangka waktu satu bulan terhitung sejak tanggal diterimanya surat keterangan, Dirjen Pajak tidak memberikan keputusan maka surat keterangan tersebut dianggap sebagai disetujui (ayat 7). Dalam pasal ini tidak menentukan, apakah wajib pajak yang surat keterangannya ditolak, masih mempunyai hak untuk mengajukan banding kepada Majelis pertimbangan Pajak. Tetapi pasal 17 ayat (1) jelas menentukan bahwa dalam hal ini wajib pajak diberi hak untuk mengajukan surat minta banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak dalam waktu tiga bulan sejak diterimanya surat keputusan.

Kalau wajib pajak, yang ditunjuk itu kemudian menerima SPPT tentunya wajib pajak berhak mengajukan surat keberatan berdasarkan ketentuan pasal 15 UU PBB. Undang-undang tidak juga menyebutkan secara jelas tempat tinggal subyek pajak/wajib pajak, sehingga kami menarik kesimpulan bahwa tempat tinggal subyek pajak/wajib pajak tidak penting. Karena itu orang atau badan yang bertempat tinggal atau berkedudukan di luar negeri dapat menjadi subyek pajak atau wajib pajak, hal ini adalah wajar karena pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak obyektif, yang besarnya tidak dipengaruhi oleh keadaan, status dan tempat tinggal wajib pajak.

Mengenai badan yang menjadi subyek atau wajib pajak, tidak pula dipengaruhi oleh sifat, bentuk, status, badan, sehingga badan yang bukan merupakan badan hukum, atau perkumpulan yang bukan badan hukum, dapat menjadi subyek dan wajib pajak. Hanya saja perlu ada ketentuan, siapa yang dapat dipertanggung jawabkan untuk pembayaran pajaknya jika wajib pajak/

pemilik/ yang mempunyai hak atas obyek pajak bertempat tinggal di luar negeri, atau Dirjen Pajak dapat menggunakan wewenang yang diberikan oleh pasal 4 ayat 3 UU PBB kepadanya.

Menarik apa yang telah dijelaskan diatas apakah negara merupakan subyek pajak, dan dapat menjadi wajib pajak, menjawab pertanyaan ini, maka pasal 3 ayat 2 UU PBB mengandung makna bahwa negara mungkin menjadi subyek pajak dan wajib pajak. Hal ini diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

2.3.6. Sistem Pemungutan Pajak Self Assessment

Sistem pemungutan pajak membahas tentang cara yang dipergunakan untuk menentukan siapa yang menghitung dan menetapkan jumlah pajak terutang. Pada dasarnya ada 3 (tiga) sistem pemungutan pajak, yaitu *official assessment system*, *self assessment system*, dan *with holding system*. Menurut para ahli perpajakan ke tiga sistem ini lebih cenderung berorientasi kepada sistem pemungutan pajak Anglo-saxon (Muqodim : 1999 : 24). sebagai berikut:

a. Official Assessment System

Dalam sistem ini wewenang pemungutan pajak ada pada fiskus. Fiskus berhak menentukan besarnya utang pajak orang pribadi maupun badan dengan mengeluarkan surat ketetapan pajak. Yang merupakan bukti timbulnya suatu utang pajak. Jadi, dalam sistem ini, para wajib pajak (selanjutnya disebut WP) bersifat pasif dan menunggu ketetapan fiskus

mengenai ketetapan utang pajaknya. Keadaan ini sering disalahgunakan oleh para fiskus untuk mencari kesempatan dalam kesempitan dalam arti sering terjadi KKN antara para Wajib Pajak dengan fiskus.

Metoda pembentukan peraturan Perundang-undangan menentukan apakah suatu peraturan mencapai sasarannya dengan cara yang sebaik-baiknya, maka bantuan dari sosiologi hukum, ilmu pengetahuan tata hukum dan ilmu tentang perencanaan sangat bermanfaat (Esmi W, 1998 : 5).

Dalam hal ini terjadi pada proses negosiasi penetapan atau penghitungan besarnya pajak, sering terjadi tawar menawar antara fiskus dan wajib pajak. Kesempatan ini memang terbuka lebar, karena dalam sistem ini petugas pajaklah yang mendatangi masyarakat untuk mendaftar warga masyarakat sebagai wajib pajak. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kelemahan dalam sistem *official assessment system* adalah:

1. Pelaksanaan kewajiban perpajakan sangat tergantung kepada aparat perpajakan, sehingga menimbulkan kecenderungan masyarakat Wajib Pajak kurang bertanggung jawab dalam memikul beban negara yang pada hakekatnya adalah untuk kepentingannya sendiri dalam bermasyarakat, bernegara dan berpemerintahan.
2. Kelemahan diatas didukung pula dengan permasalahan dan kelemahan produk perundang-undangan pajak yang lama, yang memuat terlalu banyak peraturan pajak dengan penetapan bermacam-macam tarif yang cenderung, tinggi yang justru membingungkan sistem pemungutannya

bahkan ada kecenderungan terjadinya perlawanan pajak dengan cara menghindar dari kewajiban perpajakannya.

3. Ragam dan jenis pajak dalam sistem perpajakan yang lama terlalu banyak.
4. Sistem pemungutan pajak sangat berbelit-belit.

b. Self Assessment System

self assessment System adalah sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang harus dilunasi atau terutang oleh wajib pajak dihitung sendiri oleh wajib pajak, dalam *self assessment system* wajib pajak harus aktif untuk memenuhi kewajiban perpajakannya termasuk menghitung, membayar dan melaporkan jumlah pajak terutang. Aparatur pajak hanya bertugas memberi penyuluhan, pembinaan, memberikan monitoring dan pengawasan serta bertindak sebagai verifikator. Dalam hal yang terakhir ini aparat pajak meneliti apakah perhitungan dan hal-hal yang telah dilaporkan oleh wajib pajak kepada fiskus itu benar atau salah.

Self assessment system dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. *Semi Self Assessment System*, yaitu sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak terutang atau dibayar, atau pada awal periode (tahun) dihitung atau ditaksir sendiri oleh wajib pajak sebagai perhitungan sementara dan setelah periode (tahun) tersebut berakhir, pajak yang sesungguhnya ditetapkan oleh fiskus.
2. *Fully Self Assessment System*, yaitu sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang atau yang harus dibayar

dihitung sendiri oleh wajib pajak pada awal periode (tahun) tersebut berakhir. Perhitungan awal periode merupakan perhitungan sementara sebagai sebagai dasar untuk membayar pajak selama tahun berjalan. Selanjutnya pajak yang harus dibayarkan periode berjalan. Nantinya diperhitungkan sebagai kredit pajak terhadap utang pajak sesungguhnya menurut perhitungan setelah tahun pajak berakhir. Dalam perhitungan jumlah pajak tersebut fiskus tidak turut campur kecuali wajib pajak diketahui telah menyalahi ketentuan peraturan yang berlaku. Jika dihubungkan dengan ajaran timbulnya utang pajak sebagaimana telah dijelaskan diatas, maka *self assessment* sesuai dengan ajaran matriel, artinya utang pajak timbul tanpa menunggu adanya ketetapan pajak dari fiskus.

Sistem ini diberlakukan untuk membangun kepercayaan masyarakat yang sebesar-besarnya guna meningkatkan kesadaran dan peran serta masyarakat dalam menyetorkan pajaknya. Dengan menyadari kelemahan-kelemahan yang ditimbulkan oleh sistem-sistem tersebut, maka sekarang menggunakan *self assessment*. Konsekuensi dijalankannya sistem ini bahwa masyarakat harus benar-benar mengetahui tata cara perhitungan pajak dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pelunasan pajak, seperti kapan harus membayar pajak, bagaimana menghitung besar pajak, kepada siapa pajak harus dibayarkan, apa yang terjadi apabila salah perhitungan, apa yang terjadi apabila lupa, dan sanksi apa yang akan diterima bila melanggar ketentuan-ketetapan perpajakan. Untuk

mengetahui hal-hal tersebut diatas masyarakat harus berkonsultasi dengan fiskus, setelah mengerti betul masalah ini. Hal ini perlu dilakukan karena banyak sekali terminologi khusus yang digunakan dalam buku panduan perpajakan tersebut dalam kaitannya dengan asas *self assessment*, yang butuh penjelasan khusus untuk bisa dimengerti.

c. *Whit Holding System*

Whit Holding System adalah sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang dihitung oleh pihak ke tiga. Pihak ke tiga artinya bukan wajib pajak dan juga bukan aparaturnya pajak, contoh yang dimaksud dengan pihak ke tiga adalah:

- konsultan pajak
- konsulen pajak
- akuntan publik
- wajib potong dan
- wajib pungut.

Di Indonesia sistem *Whit Holding* diterapkan secara bersama-sama dengan sistem *semi self assessment*, yang pada waktu itu dikenal dengan sebutan tata cara MPS dan MPO, *whit holding* adalah suatu sistem pemungutan pajak di mana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh seseorang berada pada pihak ke tiga bukan oleh fiskus maupun WP itu sendiri.

Sehubungan dengan perhitungan sistem MPS, demi terlaksananya pembayaran pajak yang tepat waktu dan kondisi yang memungkinkan bagi

WP untuk melaksanakan kewajibannya, maka perlu adanya sistem MPO untuk melengkapi pelaksanaan tata cara MPS, tata cara MPO adalah suatu tata cara untuk menghitung pajak orang lain, berikut melakukan pemotongan, penyetoran pajak ke kas negara dengan menunjuk perorangan atau badan-badan oleh Kantor Inspeksi Pajak (KIP) yang berwenang. Demikian kalau kita melihat sistem MPS dan MPO pada masa perpajakan kita yang lalu yang diatur dengan PP Nomor 11 Tahun 1967. Sistem itu merupakan penyempurnaan sistem pajak sesuai dengan tingkat perkembangan sosial ekonomi Indonesia. Meskipun demikian, upaya yang telah dilakukan untuk mengubah berbagai peraturan perundang-undangan perpajakan tersebut, belumlah menjawab secara fundamental tuntutan dan kebutuhan rakyat tentang perlunya seperangkat peraturan perundang-undangan perpajakan yang secara mendasar.

2.3.7. Ciri dan Corak Sistem Perpajakan

Sistem dan corak pemungutan pajak nasional yang baru berdasarkan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1993 dan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 (Kuneng Mulyadi, 1996 : 29).

- a. bahwa pemungutan pajak merupakan perwujudan dari pengabdian kewajiban dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional;

- b. tanggung jawab atas kewajiban pelaksanaan pajak, sebagai pencerminan kewajiban di bidang perpajakan kewajiban berada pada anggota masyarakat Wajib Pajak itu sendiri. Pemerintah, dalam hal ini aparatur perpajakan sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan Wajib Pajak berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan;
- c. anggota masyarakat Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk dapat untuk melaksanakan kegotong royongan nasional melalui sistem menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang (*self assessment*), sehingga melalui sistem ini pelaksanaan administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan dengan lebih rapi, terkendali, sederhana dan mudah dipahami oleh anggota masyarakat Wajib Pajak.

Berdasarkan ke tiga prinsip pemungutan pajak tersebut, Wajib Pajak diwajibkan, menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri jumlah pajak yang seharusnya terhutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan penetapan besarnya pajak yang terhutang berada pada Wajib Pajak sendiri. Selain daripada itu Wajib Pajak diwajibkan pula melaporkan secara teratur jumlah pajak yang terhutang dan yang telah dibayar sebagaimana ditentukan dalam perundang-undangan perpajakan. Dengan sistem *self assessment* ini diharapkan pelaksanaan administrasi perpajakan yang berbelit-belit dan birokratis akan

dihilangkan, jelaslah setelah uraian diatas bahwa melalui Undang-undang No. 6 Tahun 1983 dan UU No. 9 Tahun 1994 menerapkan sistem *self assessment*.

Sesuai dengan Undang-undang No. 6 Tahun 1983 tentang KUP, dan UU No. 9 tahun 1994 tentang perubahan atas UU. No. 3 Tahun 1983, pasal-pasal yang menunjukkan sistem perpajakan nasional menganut sistem *self assessment*, adalah sebagai berikut:

a. Pasal 2 UU No. 9 Tahun 1994 tentang KUP

- (1) Setiap Wajib Pajak mendaftarkan diri pada kantor Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib Pajak dan kepadanya diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak atau NPWP.
- (2) Setiap pengusaha yang dikenakan pajak berdasarkan Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai 1984, wajib melaporkan usahanya pada kantor Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan pengusaha, dan tempat kegiatan usaha, dilakukan untuk dikukuhkan Pengusaha Kena Pajak dan kepadanya diberikan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak.

b. Pasal 3 UU No. 9 Tahun 1994 Tentang KUP

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib mengisi Surat Pemberitahuan, menandatangani dan menyampaikan ke Kantor Ditjen Pajak terdaftar atau dikukuhkan atau tempat lain yang ditentukan oleh Ditjen Pajak;

- (2) Wajib Pajak sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) harus mengambil sendiri Surat Pemberitahuan di tempat yang ditentukan oleh Ditjen Pajak.

c. Pasal 8 UU No. 9 Tahun 1994 tentang KUP

- (1) Wajib pajak dapat membetulkan Surat Pemberitahuan atas kemauan sendiri dengan menyampaikan pernyataan tertulis dalam jangka waktu dua tahun sesudah saat terutangnya pajak atau berakhirnya Masa Pajak, Bagian Tahun Pajak atau Tahun Pajak, dengan syarat Direktur Jenderal Pajak belum melakukan pemeriksaan, hal ini menunjukkan bahwa Wajib Pajak dapat melakukan pembetulan sendiri.

d. Pasal 10 UU No. 9 Tahun 1994 tentang KUP

- (1) Wajib Pajak wajib membayar atau menyetor pajak yang terhutang di Kas Negara atau di tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

e. Pasal 12 UU No. 9 Tahun 1994 tentang KUP

Setiap Wajib Pajak membayar pajak yang terhutang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan dengan tidak menggantungkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak.

Pada prinsipnya menurut penjelasan pasal 12 UU No. 9 Tahun 1994 pajak terhutang pada saat timbulnya obyek pajak yang dapat dikenakan pajak.

Saat terhutangnya pajak tersebut adalah:

- a. Pada suatu saat, untuk pajak penghasilan yang dipotong oleh pihak ke tiga;
- b. Pada Akhir Masa, untuk Pajak Penghasilan karyawan yang dipotong oleh pemberi kerja, atau pihak lain atas kegiatan usaha, atau oleh pengusaha atas pemungutan Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- c. Pada akhir Tahun Pajak, untuk Pajak Penghasilan.

Jumlah pajak terhutang yang telah dipotong, dipungut, ataupun yang harus dibayar sendiri oleh Wajib Pajak setelah tiba saat atau masa pelunasan pembayaran sebagaimana ditentukan dalam pasal 9 dan 10 ayat (2), oleh Wajib Pajak harus disetorkan ke Kas Negara, atau tempat lain yang telah ditentukan Berdasarkan Undang-undang ini Direktorat Jenderal Pajak tidak lagi berkewajiban untuk menerbitkan Surat Ketetapan Pajak atas keseluruhan SPT Wajib Pajak. Penerbitan suatu Surat Ketetapan Pajak hanya terbatas pada Wajib Pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidak benaran dalam pengisian SPT atau karena ditemukannya data fiskal yang tidak dilaporkan oleh Wajib Pajak.

Setelah mengetahui Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983, UU No. 9 Tahun 1994 tentang KUP, dan UU No. 12 Tahun 1985, UU No. 12 Tahun 1994 tentang PBB, yang penekanannya pada *self assessment system* dan juga penerapan asas *self assessment* pada PBB, maka untuk memperluas penerimaan pajak (yang tetap berpegang teguh pada asas daya pikul dan

keadilan di dalam pemungutan pajak) hal ini mungkin ada baiknya pemerintah bisa memperluas *With Holding tax* dalam rangka mengamankan prinsip *self assessment system*. Namun demikian kami akan menguraikan lebih lanjut pada Bab III, setelah mengadakan **Research/Survey** pada Kantor KP-PBB, DIPENDA, Kecamatan Ungaran, Kelurahan Ungaran, Desa Kawengan dan Kalongan Kabupaten Semarang, dan beberapa responden Wajib Pajak PBB.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

3.1. KERANGKA DASAR PEMBERDAYAAN ASAS SELF ASSESSMENT DALAM PENGENAAN PBB

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak baru yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 berdasarkan UU No. 6 Tahun 1983 tentang KUP dan UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, menggantikan peraturan-peraturan pajak seperti berikut:

- a. Pajak Rumah Tangga 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 19 Tahun 1959, yang dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-undang;
- b. Ordonansi Vevonding Indonesia 1923, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Staatsblad 1931 Nomor 168;
- c. Ordonansi Vervonding Indonesia 1923 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-undang no. 29 Tahun 1959;
- d. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1967;
- e. Ordonansi Pajak Jalan 1942 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Reschtspleging Oorlongsmisdrijven staatsblad 1946 No. 47;

- f. Undang-undang Darurat No. 11 Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, Pasal 14 huruf j, k, l, yang dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-undang.
- g. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi yang dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 telah ditetapkan menjadi Undang-undang.

Jelaslah apa yang telah penulis uraikan diatas bahwa Pajak Bumi dan Bangunan bermaksud untuk menyederhanakan berbagai Peraturan Pajak yang sampai sekarang masih berlaku dan menimbulkan banyak kesalah pahaman, karena pajak-pajak itu oleh rakyat dirasa menimbulkan pajak ganda. Karena pada ketentuan-ketentuan pajak sebelumnya tidak adanya kesatuan dalam pengaturan Tata Cara Perpajakan, bahkan pada tahun 1967 dikeluarkan Undang-undang no. 8 Tahun 1967 berikut Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 1967 tentang MPS dan MPO yang mengatur tentang Tata Cara pembayaran pajak pendapatan dan pajak perseroan maupun pajak kekayaan. Tidak adanya kesatuan mengenai Tata Cara Perpajakan ini sangat menyulitkan masyarakat wajib pajak (WP), oleh karena itu maka dalam Pembaharuan Sistem Perpajakan Nasional 1983 Tata Cara Perpajakan disatukan dalam Undang-undang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan.

Dan mengenai asas yang dianut dalam sistem pemungutan pajak pada saat itu adalah sistem *official assessment* atau *OA* yaitu yang dimaksud adalah suatu sistem pemungutan pajak yang meletakkan tanggung jawab mengenai perpajakan kepada aparat dan aparatur perpajakan (fiskus), Wajib Pajak dalam

penerapan sistem *official assessment* bersikap pasip, artinya untuk menetapkan besarnya pajak terhutang atau dalam pengisian penentuan SPPT wajib pajak menunggu datangnya pengiriman SPPT yang sudah ditentukan oleh pihak fiskus (institusi perpajakan), hal ini tidak saja menimbulkan keterlambatan penerimaan pajak ke dalam kas negara, tetapi tidak menciptakan atau memotivasi wajib pajak untuk membayar pajak atas kesadaran sendiri.

Mengenai kebijaksanaan perpajakan nasional kita dapat dikatakan sebagai kebijakan yang tidak permanen dan terencana dengan baik, sebagaimana terurai dalam berbagai perubahan terhadap ordonansi pajak yang telah dijelaskan panjang lebar diatas. Undang-undang tentang MPS-MPO (menghitung pajak sendiri dan menghitung pajak orang lain) yang berlaku sejak tahun 1967 sampai dengan tahun 1983 dengan lahirnya Undang-undang No. 9 Tahun 1994 tentang KUP, yang disebutkan dalam Undang-undang tersebut bahwa sebagai sistem *self assessment* (SA) dimana sistem yang dimaksud adalah untuk memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak (WP) untuk menghitung dan menetapkan serta membayar sendiri besarnya pajak terhutang, namun dalam implementasinya berdasarkan wawancara langsung dengan fiskus KP-PBB Kabupaten Semarang masih perlu kiat-kiat dari semua pihak untuk memberdayakan sistem *self assessment* ini, sebenarnya sejak lahir Orde Baru pada tahun 1966/1967 pemerintah telah berusaha dengan berbagai upaya antara lain dengan terbentuknya Undang-undang nomor 6 Tahun 1983 tentang KUP dan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 perubahan atas Undang-undang No. 6 Tahun 1983, serta Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 dan Undang-

undang Nomor 12 Tahun 1994 perubahan atas Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal ini sejalan dengan pesatnya pembangunan ekonomi dan merosotnya nilai jual harga minyak dan gas bumi di dunia.

3.1.1. Pelaksanaan Pendaftaran dan Pendataan Obyek dan Subyek PBB

Pembaharuan SPN atau *tax reform* bertujuan antara lain adalah untuk mewujudkan kesederhanaan, kepastian hukum, menutup peluang penyalahgunaan wewenang baik oleh aparatur pajak maupun oleh wajib pajak. Titik berat pembaharuan SPN adalah dengan diberlakukannya sistem *self assessment* untuk memenuhi amanat yang tersurat dan tersirat dalam GBHN, sistem perpajakan tersebut telah dituangkan dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang, Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor 9 Tahun 1994 tentang KUP, ketentuan dalam undang-undang tersebut telah mengubah secara menyeluruh prosedur pelaksanaan kewajiban yang harus dipikul oleh Wajib Pajak dan prosedur kewajiban aparatur pajak dalam tugasnya sebagai pengawas dan pembina (Mardiasmo, 1999 : 288).

Untuk itulah dipandang perlu disusun Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, maka Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia menetapkan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan No. 12 Tahun 1994, pada pasal 9 disebutkan bahwa:

- (1) Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek pajak.
- (2) Surat pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditanda tangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang Wilayah kerjanya meliputi letak obyek, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak.
- (3) Pelaksanaan dan tata cara pendaftaran obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.

Dari uraian pada pasal 9 Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1994, dapat dikandung maksud bahwa orang atau badan yang akan mendaftarkan diri sebagai subyek pajak/wajib pajak serta mendaftarkan tanah-tanah dan atau bangunan-bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkannya harus mengisi suatu formulir/blanko yang disebut Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP).

SPOP adalah sarana atau alat untuk mendaftarkan subyek pajak atau mendaftarkan obyek pajak. SPOP bisa diperoleh dari atau diberikan oleh KP-PBB atau Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak. SPOP ini diberikan kepada wajib pajak dengan surat pengantar resmi yang ditanda tangani oleh Wajib Pajak sebagai bukti penerimaan (M. Y. Harjosumitro, 1995 : 32-33).

SPOP tersebut oleh orang atau badan yang menjadi Wajib Pajak harus diisi dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. **Jelas**, maksudnya adalah bahwa penulisan data yang diminta dalam SPOP harus dibuat sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara atau sebaliknya Wajib Pajak sendiri.
- b. **Benar**, artinya data yang menyangkut luas tanah dan atau bangunan, tahun dan harga perolehan, letak tanah atau bangunan serta peruntukan atau penggunaannya, yang dilaporkan/ditulisikan dalam SPOP harus sesuai dengan dengan keadaan yang sebenarnya.
- c. **Lengkap**, artinya bahwa semua kolom dalam SPOP, baik yang menyangkut subyek/wajib pajak maupun data tanah dan atau bangunan harus diisi sesuai dengan keadaan sebenarnya. Kemudian SPOP itu harus diberi tanggal pengisian dan ditandatangani oleh Wajib Pajak. Apabila seorang Wajib Pajak karena sesuatu hal menyerahkan pengisian SPOP-nya kepada orang lain, maka Wajib Pajak tersebut harus memberikan kuasa kepada orang dimaksud dengan membuat surat kuasa diatas meterai Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).
- d. **Tepat waktu**, artinya SPOP yang sudah diisi oleh Wajib Pajak dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani harus dikembalikan ke kantor Pelayanan PBB (KP-PBB) tersebut diatas selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Wajib Pajak. Pengembalian SPOP oleh Wajib Pajak ke kantor KP-PBB dapat dilaksanakan dengan

cara langsung dapat menyerahkannya kepada KP-PBB atau mengirimkannya melalui surat pos tercatat.

Dalam hal Wajib pajak yang terlambat mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP sesuai dengan waktu yang ditentukan namun pengisiannya tidak benar, maka kepada Wajib Pajak yang bersangkutan dikenakan denda administrasi dan kepadanya akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) (Macfud Sidik, 1995 : 33).

Hal penetapan SKP ini diatur dalam pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Masih dalam kerangka tentang SPOP, melalui keputusan Menteri Keuangan Nomor: 19/KMK.04/1986 dan Surat keputusan tersebut berubah lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 948/KMK.04/1989 tertanggal 24 Agustus 1989, melalui Keputusan Menteri Keuangan ini, maka Surat Pemberitahuan Obyek Pajak yang dimaksud oleh Kepmen. Keu. ini ada 2 macam SPOP sebagaimana berikut:

1. Jenis Obyek Perumahan;
2. Jenis Obyek Non Perumahan.

Berdasarkan pasal 9 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang PBB, maka disebutkan bahwa setiap subyek pajak wajib melaporkan obyek pajaknya dengan mengisi SPOP. Akan tetapi karena besarnya jumlah obyek pajak maka pengisian SPOP hanya diprioritaskan kepada subyek pajak yang obyek pajaknya belum di daftarkan atau belum terdaftar, data sudah ada tetapi

belum lengkap, atau sudah terjadi mutasi atas nama orang lain dan lain sebagainya.

Menurut fiskus KP-PBB Kabupaten Semarang bahwa melalui wawancara dengan beberapa Kasi, bahwa Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) diberi atau disampaikan kepada subyek pajak karena beberapa faktor:

1. Bagi subyek pajak yang obyek pajaknya belum sama sekali terdaftar pada Direktorat Jenderal Pajak cq. KP-PBB Kabupaten Semarang, hal ini terjadi karena akibat pembukaan lahan baru atau mendirikan bangunan baru;
2. Bagi subyek pajak yang obyek pajaknya sudah terdaftar namun data-datanya belum lengkap sebagaimana yang telah disyaratkan oleh Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994;
3. Bagi subyek pajak yang Nilai Jual Obyek Pajaknya atau NJOP dari obyek pajak tersebut telah mengalami perubahan, hal ini diakibatkan adanya perkembangan wilayah tempat obyek pajak tersebut berada, seperti fasilitas yang disediakan oleh pemerintah (penerangan, PDAM, prasarana transportasi, drainase, waduk, jembatan dan lain-lain fasilitas) yang menyebabkan fluktuasi harga pasar letak obyek pajak tersebut berada. Sehingga Nilai Jual Obyek Pajak tersebut mengalami kenaikan dan atau perubahan NJOP.
4. Apabila telah terjadi mutasi atas obyek pajak, karena telah terjadi transaksi jual beli oleh subyek pajak atas obyek pajak tersebut sebagaimana yang

dilaporkan oleh pejabat yang bersangkutan dalam hal baik oleh pihak Notaris ataupun pejabat PPAT dan Camat.

Dari tahap ke tahap (Pelita) pembangunan nasional di segala sektor mengalami perkembangan dan kemajuan pesat termasuk perkembangan wilayah perkotaan maupun perkembangan wilayah perdesaan, sehingga mengikuti perkembangan tersebut tata cara pendaftaran obyek pajak pun dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan telah terjadi beberapa kali mengalami perubahan. Dan yang paling baru adalah Keputusan Menteri Keuangan Nomor Kep-817/KMK.04/1991 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Pendataan Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan (Kuneng Mulyadi, 1996 : 424) sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan pendaftaran Obyek Pajak dilakukan dengan cara subyek pajak mendaftarkan sendiri sendiri obyek pajaknya pada Kantor Pelayanan Pajak (KP-PBB) yang wilayah kerjanya meliputi lokasi Obyek Pajak atau tempat-tempat lain yang ditentukan oleh Direktur Jenderal Pajak (Pasal 2 ayat 1).
- b. Dalam hal Subyek Pajak belum mendaftarkan obyek pajaknya dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan melakukan pendataan Obyek Pajak, maka Subyek Pajak Wajib mendaftarkan Obyek Pajaknya kepada petugas pendataan (pasal 2 ayat 2).

Kemudian masih tentang tata cara pendaftaran dan pendataan sesuai dengan Kep-817/KMK.4/1991 menurut pasal 3 adalah sebagai berikut:

- (1) SPOP harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Subyek Pajak dan dikembalikan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya yang meliputi letak obyek pajak atau tempat-tempat lain yang ditentukan oleh Direktur Jenderal Pajak.
- (2) Dalam hal yang menjadi subyek Pajak adalah Badan maka yang menandatangani SPOP adalah pengurus atau Direksi.
- (3) Dalam hal SPOP ditandatangani bukan oleh Subyek Pajak, maka harus dilampiri khusus dari Subyek Pajak.
- (4) Tanda penerimaan SPOP yang diberikan oleh pejabat Direktorat Jenderal Pajak yang ditunjuk untuk itu menjadi tanda bukti pengembalian SPOP.
- (5) Dalam hal SPOP dikembalikan melalui Pos tercatat, maka tanggal yang tercantum pada bukti pengiriman dianggap sebagai tanggal pengembalian SPOP.

Dalam pengisian setelah diterimanya SPOP oleh Wajib Pajak, sehubungan dengan diterimanya SPOP selain pengisiannya yang dengan jelas, benar dan lengkap, yaitu mengirimkan kembali selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal penerimaannya ke Kantor Ditjen Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek Pajak dari mana SPOP diterima atau dikirim (G. Kartasapoetra, 1989 : 38).

Pada pasal 4 dijelaskan bahwa pendataan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1, huruf b, terdiri dua jenis kegiatan yaitu:

- a. Penyusunan data awal, dan
- b. Pemutakhiran data.

Pasal 5 Tata Cara pendataan dan bentuk formulir untuk melaksanakan Keputusan ini diatur oleh Direktur Jenderal Pajak.

Secara keseluruhan Tata Cara Pengisian Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) oleh Wajib Pajak sebagaimana yang diamanahkan oleh Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, khususnya pada pasal 9 ayat 1 dan 2, dan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang KUP dan telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994, dimana **asas Perpajakan Nasional** adalah *self assessment*, yaitu suatu asas yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban serta memenuhi haknya dibidang perpajakan, sehingga dapat mewujudkan perluasan dan peningkatan kesadaran kewajiban perpajakan secara adil.

Dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, salah satu pemberian kepercayaan tersebut adalah dengan memberikan kesempatan kepada wajib pajak untuk mendaftarkan sendiri obyek pajak yang dikuasai/dimiliki/dimanfaatkan *self ssessment* dalam hal pelaporan ke Direktorat Jenderal Pajak atau ke tempat-tempat lain yang ditunjuk, serta menghitung dan membayarnya sendiri tanpa campur tangan dari fiskus (Rimsky K. Yudisseno : 5).

Menarik hasil analisa data yang didapat, melalui wawancara, dimana responden diambil dari Kasi Penyuluhan PBB Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Semarang, Fiskus Kantor Pelayanan PBB Kabupaten Semarang serta pengamatan langsung di beberapa Desa di Kecamatan Ungaran bahwa secara prinsip asas *self assessment* telah diterapkan namun belum dapat diterapkan secara murni *self assessment* (*semi self assessment*), mengingat heterogennya masyarakat wajib pajak PBB dengan berbagai macam tingkat pendidikan, mulai dari Wajib Pajak yang tidak dapat membaca sampai dengan pada tingkat sarjana.

Hal ini pula dipengaruhi oleh luasnya cakupan Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, sesuai dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-26/PJ.6/1992 Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran dari dua jenis bentuk formulir menjadi satu jenis (perumahan dan non perumahan) menjadi satu bentuk dimana dengan memberikan data letak obyek pajak, subyek pajak dan data bumi dan bangunan. Dan berdasarkan peruntukannya, sesuai dengan obyek pajak dan para subyek pajaknya, maka dibagi dalam 5 sektor sebagai, yaitu perdesaan, perkotaan, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Dalam analisa peneliti dapat mengatakan bahwa dalam hal pengisian SPOP telah diterapkan asas *self assessment* secara *semi self assessment* karena 50 % oleh Wajib Pajak PBB di Kabupaten Semarang telah melakukan pengisian, mengembalikan sendiri SPOP setempat yang telah ditentukan oleh KP-PBB Kabupaten Semarang di Ungaran.

3.1.2. Penentuan Zona Nilai Tanah dan Nilai Indikasi Rata-Rata Dalam Menentukan NJOP Sebagai Dasar Menghitung PBB

Sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 1 ayat 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, maka dalam penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan Penilaian:

1. Pendekatan Data Dasar (*Market Data Approach*)
2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)
3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Approach*).

Ad. 1. Pendekatan Data Pasar

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan obyek pajak yang akan dinilai dengan obyek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP bumi, dan untuk obyek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP bangunan.

Ad. 2. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru obyek yang dinilai, dikurangi penyusutan. Perkiraan

biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

Ad. 3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Pendekatan Kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari obyek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu.

Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk obyek-obyek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartement, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

Pendekatan penilaian penentuan NJOP ini penulis uraikan berdasarkan Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP) yang diterapkan oleh Kantor Pelayanan PBB (KP-PBB) Kabupaten Semarang dalam usaha untuk menerapkan sistem *self assessment* pada penentuan NJOP oleh wajib pajak PBB, sebagai dasar untuk menghitung pajak terhutang. Sebagaimana telah diatur juga pada pasal 6 ayat 1 disebutkan bahwa dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), pada ayat 2 disebutkan bahwa besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)

ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.

Di dalam penerapan SISMOP pada cara penilaian terhadap Nilai Jual Obyek Pajak, mengingat jumlah obyek pajak yang sangat banyak dan menyebar diseluruh wilayah Kabupaten Semarang, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Penilaian Massal

Dalam sistem NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai indikasi rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap obyek pajak konstruksi umum dengan menggunakan program komputer, *Computer assisted Valuation* (CAV).

2. Penilaian Individu

Penilaian individu ditetapkan untuk obyek pajak yang bernilai tinggi (tertentu), baik obyek pajak khusus, ataupun obyek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program.

Proses penilaian adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari obyek pajak tersebut. Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP (Lembar Surat Pemberitahuan Obyek

Pajak), sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK (Lembar Kerja Obyek Khusus) ataupun dengan lembaran catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing obyek pajak. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan Formulir penilaian sebagaimana dalam lampiran buku petunjuk teknis penilaian obyek khusus PBB atau dengan lembaran khusus untuk obyek-obyek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pompa bensin dan lain-lain.

Setiap penilai harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar penetapan PBB per 1 Januari tahun pajak sebagaimana diatur pada pasal 8 ayat 2 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994.

Ad 1. Penilaian Massal

Ad 1.1. Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT

Pengumpulan data harga jual, data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau bangunan. Sumber data berasal dari PPAT, Notaris, Lurah/Kepala desa, Agen Property, penawaran penjualan property melalui majalah, brosur, direktori, pameran dan sebagainya. Dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama-nama jalan yang ada di setiap desa/kelurahan.

Kemudian mengadakan evaluasi dan analisis atas harga jual tanah, dimana mengelompokkan data yang terkumpul dalam masing-masing desa/kelurahan dan dikelompokkan menurut jenis penggunaan tanah dan

bangunan dan keluasan tanahnya, seperti tanah kosong, industri, perumahan, perkantoran dan lain-lain. Memilih dan menentukan data yang wajar dengan kriteria data relatif baru, data transaksi dan data penawaran yang wajar melalui mekanisme pasar, lokasi yang relatif berdekatan.

Menentukan harga jual tanah per meter persegi dari data harga jual diatas seperti **tanah kosong** harga, harga jual dibagi luas tanah dalam meter persegi. Demikian juga halnya dengan **Tanah dan Bangunan**, dengan menentukan nilai DBKB pada tahun transaksi, dan dengan mengurangi harga jual tanah dan bangunan dengan nilai bangunan, kemudian harga jual tanah dengan luas tanah dalam meter persegi.

Memplot data harga tanah dan memberi batas imajiner ZNT pada peta kerja ZNT, yaitu data harga jual tanah yang telah dikelompokkan dan dianalisis diplot ke peta kerja untuk membantu pembuatan batas imajiner ZNT, imajiner ZNT dibuat dengan mempertimbangkan mengacu kepada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya, mempertimbangkan data harga jual tanah yang telah diplot di peta kerja, pengelompokkan tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangan hal-hal sebagai berikut:

- a. penggunaan tanah hampir sama;
- b. memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;
- c. aksesibilitas tidak jauh berbeda;
- d. mempunyai potensi nilai yang sama.

Dalam penyesuaian harga jual tanah untuk menentukan NIR, masing-masing ZNT data harga jual tanah yang telah dievaluasi dan dianalisis disesuaikan dengan beberapa faktor:

a. Waktu

Nilai tanah akan berubah dari waktu ke waktu karena dipengaruhi oleh beberapa faktor yang antara lain adalah faktor inflasi. Perubahan nilai tanah tersebut adalah cenderung meningkat. Oleh karena itu perlu dibuat penyesuaian dengan menambah prosentase antara 2 % sampai dengan 10 % pertahun. Penyesuaian dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi data dengan keadaan per 1 Januari;

b. Jenis Data

Jenis data yang diperoleh dapat berupa **data transaksi jual beli, data penawaran, atau data hipotik**. Yang perlu disesuaikan adalah data penawaran dan data hipotik, dimana harga penawaran biasanya lebih tinggi dari harga transaksi jual beli dan data hipotik lebih rendah dari transaksi jual beli. Untuk mendapatkan nilai tanah data yang digunakan adalah data transaksi jual beli yang wajar. Oleh karena itu data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam prosentase 5 % sampai dengan 20 %. Untuk data hipotik disesuaikan dengan menambahkan dalam prosentase 10 % sampai dengan 35 %.

Untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual tanah, maka dapat mengacu kepada NIR di ZNT lain yang terdekat (walaupun di Kelurahan yang berbeda) dengan mempertimbangkan penggunaan dan luas tanah yang hampir

sama. Untuk mendapatkan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) di ZNT (Zona Nilai Tanah) yang dimaksud maka NIR di ZNT lain yang dipilih perlu disesuaikan dengan faktor lokasi. Maksud penyesuaian lokasi adalah menentukan aksesibilitas atau kemudahan pencapaian ke kawasan ZNT yang dimaksud dengan penyesuaian menambah atau mengurangi prosentase antara 2 % sampai dengan 15 %.

Ad 1.2. Penyusunan DBKB (Daftar Biaya Komponen Bangunan)

Untuk menyusun/membuat DBKB digunakan survey kuantitas terhadap model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW. Dengan metode survai kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/ biaya penggantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program komputer (CAV), maka biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan kedalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan.

Metode survai kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar bila dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks. Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW karena cara ini merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan baru bangunan. Karena cara ini akan memberikan hasil yang lebih tinggi bila dibandingkan

dengan cara perhitungan pemborongan pekerjaan dilapangan maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi. Dalam penyusunan DBKB ini ditunjang juga dengan pengelompokan bangunan dan DBKB standar (tahapan pembuatan DBKB).

Ad 2. Penilaian Individu

Ad 2.1. Penilaian Pendekatan Data Pasar

Pada saat ini, untuk kepentingan penilaian obyek pajak PBB, pendekatan data pasar sesuai dengan digunakan untuk penilaian individu terhadap tanah. Pelaksanaan untuk pengumpulan data pasar dalam penilaian individu dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan obyek pajak yang dinilai secara individu.
- b. Lokasi dan waktu transaksi yang wajar

Konsep nilai perbandingan data pasar untuk penilaian individu adalah membandingkan secara langsung data pembanding dengan obyek pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian yang lebih lengkap.

Ad 2.2. Penilaian Dengan Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambah nilai bangunan dengan nilai tanah. Penilaian tanah sebagaimana dalam pendekatan nilai pasar, sedangkan **penilaian bangunan** dilakukan dengan cara menghitung

Nilai Perolehan Baru Bangunan kemudian dikurangi dengan penyusutan bangunan. Nilai perolehan baru bangunan adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun bangunan baru. Penghitungan Nilai Perolehan Baru Bangunan itu meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi obyek pajak.

Perhitungan Nilai Bangunan, pada dasarnya individu adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh obyek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari komponen pajak baik dari komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan dengan pendekatan survei kuantitas.

Berdasarkan Konversi Nilai Jual Obyek pajak, nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 174/KMK.04/1993 tanggal 23 pebruari 1993 Lampiran I dan II sebagaimana telah diubah dan ditambah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 273/KMK.04/1995.

Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi kedalam **“Klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan”** berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 174/KMK.04/1993 tanggal 23 Pebruari 1993 lampiran I

dan II sebagaimana telah diubah dan ditambah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 273/KMK.04/1995.

Untuk Obyek Pajak yang terdiri dari lebih dari satu bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh bangunan dan dibagi luas seluruh bangunan Nilai bangunan permeter persegi rata-rata tersebut kemudian di konversi ke dalam **“Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan”** berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 174/KMK.04/1993 Lampiran I dan II sebagai telah diubah dan ditambah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 273/KMK.04/1995.

Kabupaten Semarang sebagai percontohan penerapan Undang-undang Nomor: 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah, maka Pajak Bumi dan Bangunan salah satu potensi yang sangat besar dalam memberikan kontribusi pendapatan daerah dalam menyongsong pelaksanaannya pada tahun 2001 nanti. Melihat potensi tersebut maka sangat relevan pemberdayaan sistem *self assessment* dalam Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga dapat menciptakan kesadaran bagi wajib pajak untuk membayar pajak dengan menentukan sendiri pajak terhutang melalui SPPT PBB yang diterima oleh Wajib pajak setelah melalui penghitungan pajak PBB-nya sendiri, dengan ketentuan dan dasar adalah mengetahui besarnya NJOP PBB bagi obyek pajaknya masing-masing. Sesuai ketentuan pasal 6 ayat (1). Undang-undang Nomor: 12 Tahun 1985 sebagai telah diubah dengan

Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 atas perubahan Undang-undang Nomor: 12 Tahun 1985, maka melihat ketentuan tersebut diatas maka kalau sistem *self assessment* itu diberdayakan peran aktif dalam menentukan *budgeter* bagi daerah sangat ditentukan oleh Wajib pajak. Namun demikian peneliti mengungkapkan kembali Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 1002/KMK.04/1985 pasal 9 ayat 1 dan 2 tentang Tata Cara Pendaftaran Obyek Pajak, dirubah lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 19/KMK.04/1986, dirubah lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 617/KMK.04/1989, kemudian masih dirubah lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan yang terakhir, yaitu Kep-817/KMK.04/1991 yang mana dalam ketentuan pada pengisian Surat Pemberitahuan Obyek Pajak pada Kolom Nomor 23 dimana tertera Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai dasar penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan sebagai dasar penentuan penghitungan Pajak Terhutang, tertera bahwa selain yang diisi oleh petugas (bagian diarsir kolom nomor 23 diisi oleh Wajib Pajak) yang berarti bahwa kolom tersebut dilarang diisi oleh Wajib Pajak. Oleh karena itu kalau melihat ketentuan tersebut, maka pemberdayaan *self assessment* di Kabupaten Semarang baru sebatas mengisi SPOP tanpa kolom ZNT, mengambil SPOP mengembalikan SPOP yang telah diisi pada tempat yang telah ditentukan oleh fiskus, membayar besarnya Pajak Terhutang sesuai dengan SPPT yang diterima pada BRI unit-unit yang telah ditentukan oleh Kantor Pelayanan PBB (KP-PBB) Kabupaten Semarang.

Dari statement diatas maka akan muncul pertanyaan-pertanyaan bahwa apakah sistem *self assessment* pada PBB dapat diberdayakan di Kabupaten Semarang mengingat sejak diundangkannya UU No. 12 Tahun 1985 dan telah dirubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 sebagai perubahan dari UU No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Undang-undang Nomor: 6 Tahun 1983 dan telah diubah dengan Undang-undang Nomor: 9 Tahun 1994 sebagai perubahan atas UU No. 6 Tahun 1983, yang telah mengamanahkan untuk menerapkan sistem *self assessment* melalui PSPN.

Melihat secara empirik, bahwa pemberdayaan *self assessment* di Kabupaten Semarang belum sepenuhnya diberlakukan, baru hanya sebatas *semi self assessment*. Pada hakekatnya titik berat penerapan *self assessment* dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah pada penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau *self valuation*. Yang menjadi pertanyaan lebih mendalam apakah *self assessment* dapat diterapkan dalam PBB secara konsekuen dan murni, mengingat PBB adalah pajak obyektif dimana yang menjadi subyek/wajib pajaknya tidak harus pemilik, tetapi bisa juga orang atau badan yang memperoleh manfaat dan atau menguasai dan atau menguasai bumi dan atau bangunan. Apakah penerapan asas *self assessment* tersebut dalam PBB sama seperti Pajak Penghasilan, atau dalam bentuk lain. Hal ini erat kaitannya dengan mekanisme pelaksanaan PBB dimana baik subyek maupun obyek jumlahnya sangat besar dan tersebar di seluruh pelosok pedesaan di Kabupaten Semarang. Pertanyaan lain yang mendasar adalah dengan jumlah subyek dan obyek Pajak yang besar, dengan pengetahuan

subyek pajak yang beraneka ragam, bahkan banyak wajib pajak yang tidak bisa baca tulis, apakah *self assessment* dapat diterapkan secara penuh, tidak hanya sekedar *self declaration* atas luas tanah dan bangunan, tetapi juga besarnya NJOP, menghitung besarnya pajak terhutang dan membayar hutang pajak tersebut.

Dari Undang-undang Nomor: 12 Tahun 1985 pasal 19 dan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 158/KMK.04/1991 terdapat fasilitas keringanan pembayaran PBB didasarkan atas daya pikul Wajib Pajak, tetapi bagi Petani yang kebanyakan adalah orang awam tentu tidak memanfaatkannya, karena mereka tidak tahu bagaimana memanfaatkan fasilitas tersebut.

Kalau melihat data secara empirik, peneliti menganalisa bahwa PBB terasa memberatkan petani, pada umumnya petani mempunyai lahan yang cukup luas, sedangkan rumahnya hanya sederhana saja. Dan apabila kita melihat pemerintah batas NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) dan tidak ada penetapan atas bumi tidak kena pajak. Hal ini mengakibatkan tidak adanya keringanan bagi petani atas PBB yang dibayarnya. Dalam hal keringanan atas NJOPTKP ini banyak para petani yang tidak mengerti tentang hal ini sehingga para petani yang memiliki lahan pertanian yang produktif tidak dapat keringann, justru para pemilik tanah di perkotaan lebih dari satu bidang dengan atas nama anggota keluarga yang lain semuanya mengajukan NJOPTKP atas tanah yang dimilikinya, yang sebenarnya pemiliknya hanyalah satu orang tuanya.

Dengan melihat data-data empirik di lapangan, maka dapat diambil langkah-langkah yang konkrit sehubungan dengan penentuan NJOP dan dalam rangka **Pemberdayaan asas *self assessment* dalam pengenaan PBB.**

1. Penentuan suatu nilai Obyek Pajak khususnya bumi dan tanah untuk berbagai kepentingan. Dalam hal ini Pemerintah diharapkan dapat menentukan satu nilai yang dapat dipergunakan untuk berbagai kepentingan yang secara formal mempunyai kekuatan mengikat secara hukum baik keluar maupun ke dalam. Apabila dalam praktek terdapat transaksi yang jauh lebih rendah dari nilai yang ditetapkan (dengan prosentase toleransi tertentu yang perlu ditetapkan) dengan tujuan untuk menghindari pajak (*tax evasion*), maka pemerintah melalui suatu lembaga yang telah ditentukan terlebih dahulu, (misalnya dengan memperkenalkan semacam bank tanah atau lembaga swadana), yang dapat mengambil alih tugas transaksi tersebut sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh para pihak yang terkait. Namun apabila terjadi transaksi diatas dari nilai yang telah ditetapkan maka atas kelebihan transaksi tersebut dimungkinkan kena pajak tertentu.
2. Apabila hal tersebut diatas telah melembaga ditengah-tengah masyarakat, secara bertahap penentuan NJOP dapat sepenuhnya diserahkan kepada masyarakat/wajib pajak sesuai dengan mekanisme pasar, dengan konsekuensi sebagaimana yang dikemukakan diatas. Secara bertahap maksudnya, atas obyek-obyek pajak yang mempunyai nilai tinggi/ mempunyai kriteria atau karakteristik tertentu NJOP-nya dapat ditentukan

secara individual oleh Wajib Pajak yang bersangkutan (bisa mempergunakan jasa penilai), sedangkan obyek pajak lainnya nilai jualnya masih ditentukan secara massal oleh pemerintah.

3. Membuat perangkat peraturan yang secara tegas mengatur tentang kewajiban para pejabat yang dalam tugasnya berhubungan baik langsung maupun tidak langsung dengan obyek pajak, dan sanksi yang dapat diterapkan apabila pejabat yang dimaksud tidak memberikan laporan yang sebenarnya. Ketentuan ini sebenarnya sudah diatur dalam pasal 21 Undang-undang Nomor: 12 Tahun 1985, hanya saja mekanisme aturan pelaksanaannya serta *enforcement*-nya belum sejalan sebagaimana yang diharapkan. Hal ini dimaksudkan agar para pejabat sebagaimana yang dimaksud diatas, seperti halnya antara lain para Notaris/PPAT (dalam melaporkan jumlah transaksi pada akte jual beli), dapat membantu pemerintah menjaga kondisi yang telah diciptakan dalam rangka penerapan asas *self assessment* secara murni pada pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dampak positif lainnya yang dapat timbul antara lain adalah peningkatan penerimaan Pajak Penghasilan (*capital gain tax*) dan kemungkinan pemungutan kembali Bea Balik Nama (*land or property transfer tax*) terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pernah ada dapat dilaksanakan. Sehingga pada akhirnya penerimaan negara dari sektor pajak dapat semakin dapat ditingkatkan.

Tata Cara yang telah disebutkan diatas sebagai pemberdayaan *self assessment* hanya dapat berhasil baik bilamana masyarakat pembayar pajak sendiri memiliki pengetahuan dan disiplin pajak yang tinggi (*tax consciousness*).

Menyadari atas kurang tebalnya disiplin perpajakan dari masyarakat, maka pelaksanaan tata cara "menghitung pajak sendiri" (di negara kita) tidak sepenuhnya diserahkan kepada wajib pajak, penghitungan besarnya pendapatan/laba itu disesuaikan dengan kondisi masyarakat dengan cara menetapkan dasar pungutan (*tax base*) dan menetapkan tarifnya (*tax rate*) sebagai langkah permulaan untuk untuk menuju ke arah pelaksanaan *self assessment* yang murni.

3.1.3. Pemberdayaan Sistem Self Assessment Pada PBB Dalam Menunjang Pendapatan Daerah Kabupaten Semarang

Penerimaan Pemerintah Daerah terus diupayakan peningkatannya dengan menggali sumber-sumber penerimaan terutama sumber penerimaan yang berasal dari perpajakan dan sumber lainnya. Sistem dan prosedur perpajakan untuk meningkatkan pendapatan terus disempurnakan dan disederhanakan dengan memperhatikan asas keadilan, pemerataan, manfaat dan kemampuan masyarakat melalui peningkatan mutu pelayanan aparat.

Sebagaimana telah kita ketahui secara umum, bahwa fungsi pajak sebagai fungsi *budgeter* adalah memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke

dalam kas negara, dalam hal ini adalah melalui kas daerah Kabupaten Semarang.

Sebagaimana telah kita ketahui bersama bahwa reformasi perpajakan pertama pada tahun 1983 adalah dilatar belakangi oleh kesulitan dana pembangunan yang disebabkan oleh turunnya harga minyak bumi di pasar dunia. Sejak pertengahan tahun 1980 sampai dengan tahun 1990 harga minyak bumi di pasar dunia mengalami penurunan secara terus menerus dan sangat drastis (Miyasto, 1991: 6).

Turunnya harga minyak bumi tersebut menimbulkan kesulitan yang cukup besar bagi perekonomian Indonesia secara keseluruhan mempengaruhi seluruh daerah termasuk Kabupaten Semarang merasakan dampak tersebut.

Turunnya harga minyak bumi ini menyebabkan pemerintah mulai melihat pada sumber-sumber dari penerimaan diluar minyak dan gas bumi, salah satu diantaranya adalah pajak. Pajak pada saat ini memang belum dikelola secara optimal, sampai dengan akhir tahun 1983 penerimaan dari sektor pajak masih relatif kecil, *tax ratio* (perbandingan antara penerimaan pajak dengan produk domestik bruto) Indonesia saja baru sekitar 6,35 %. Beberapa negara tetangga Indonesia seperti Malaysia dan Philipina sudah mempunyai *tax ratio* yang relatif lebih tinggi, Malaysia pada saat tersebut sudah mempunyai *tax ratio* sekitar 15 persen, Philipina sekitar 14 persen. Berdasarkan kenyataan tersebut, Pemerintah berpendapat bahwa penerimaan dari sektor pajak masih sangat memungkinkan untuk ditingkatkan. Oleh

karena itu maka tahun 1983 Indonesia melakukan reformasi perpajakan dalam upaya meningkatkan penerimaan dari sektor pajak.

Melihat kenyataan ini daerah Kabupaten Semarang juga seiring dengan reformasi Perpajakan tersebut berupaya meningkatkan pendapatan daerahnya melalui pajak asli daerah maupun ditunjang melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pendapatan asli daerah melalui penggalan sumber dana asli daerah antara lain adalah dari pajak daerah.

Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Semarang tahun 1996 yang ditunjukkan oleh pertumbuhan Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga konstan adalah sebesar 14,49 persen. Laju pertumbuhan ekonomi ini lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan tahun 1995 yang hanya sebesar 8,81 persen. Hal ini disebabkan oleh lajunya pertumbuhan beberapa sektor.

Pesatnya laju pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Semarang juga disertai dengan upaya pemerintah Kabupaten Semarang memperbaiki mekanisme pelayanan terhadap masyarakat dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kesadaran Masyarakat membayar pajak secara jujur dan bertanggung jawab terus ditingkatkan oleh aparatur Pemerintah Daerah melalui motivasi, penerangan, penyuluhan dan pembinaan, pendidikan keteladanan. Peningkatan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak sebagai kewajiban warga negara perlu diimbangi dengan peningkatan pelayanan aparatur negara kepada pembayar pajak.

Sebagai realisasi bahwa pelayanan yang dilakukan oleh aparatur daerah di Kabupaten Semarang secara berangsur-angsur ditingkatkan adalah pemenuhan target penerimaan PBB yang melebihi yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang, yaitu pada tahun 1997 sebesar 125,57 persen. Dari taftar tabel dapat dilihat betapa besarnya fungsi *budgeter* PBB terhadap penerimaan daerah adalah sebagai berikut:

TABEL 1
RENCANA DAN REALISASI PENERIMAAN PBB
TAHUN : 1995/1996, 1996/1997, 1997/1998, 1998/1999
PADA KANTOR PELAYANAN PBB UNGARAN

DATI II SEKTOR	1995/1996		%	1996/1997		%
	RENCANA	REALISASI		RENCANA	REALISASI	
1	2	3	4	5	6	7
Kab. Semarang						
Pedesaan	486.880	749.958	154,03	776.480	1.233.062	158,80
Perkotaan	1.001.435	1.200.678	119,90	1.304.858	1.798.795	137,85
Pds + Pkt	1.488.315	1.950.636	131,06	2.081.338	3.031.857	145,67
Perkebunan	285.377	204.598	71,69	336.272	427.434	127,11
Perhutanan	38.000	72.632	191,14	42.207	82.364	195,14
Pertambangan	1.122.738	1.122.738	100,00	1.245.000	1.345.837	108,10
APBN	2.934.430	3.350.604	114,18	3.704.814	4.887.492	131,92
BPHTB	-	-	-	-	-	-

Sumber: Kantor KP/PBB Kabupaten Semarang

PBB TAHUN 1997/1998-1998/1999

DATI II SEKTOR	1997/1998		%	1998/1999		%
	RENCANA	REALISASI		RENCANA	REALISASI	
1	2	3	4	5	6	7
Kab. Semarang						
Pedesaan	930.000	1.267.457	136,29	1.182.837	1.464.445	123,81
Perkotaan	1.300.000	1.953.405	150,26	1.767.822	2.005.959	113,47
Pds + Pkt	2.230.000	3.220.862	144,43	2.950.659	3.470.404	117,61
Perkebunan	388.675	385.895	99,28	635.800	766.699	120,59
Perhutanan	70.000	84.327	120,47	100.200	155.351	155,04
Pertambangan	1.650.000	1.756.885	106,48	1.700.000	2.357.951	138,70
APBN	4.338.675	5.447.969	125,57	5.386.659	6.750.405	125,32
BPHTB	-	-	-	340.000	246.053	72,37

Sumber: Kantor KP/PBB Kabupaten Semarang

TABEL 2
REALISASI PENERIMAAN PBB DAN BPHTB TAHUN 1998/1999
KANTOR PELAYANAN PBB UNGARAN
MINGGU KE.V (KELIMA) BULAN : MARET TAHUN 1999
PERIODE REALISASI PBB TGL. 26 S.D 31 MAR 1999
PERIODE BPHTB : TGL. 24 S.D 31 MAR 1999

SEKTOR	RENCANA PENERIMAAN 1998/1999	REALISASI PENERIMAAN			%
		BULAN INI			
		MINGGU INI	S.D MINGGU INI	S.D BULAN INI	
1	2	4	5	6	7
Pedesaan	1.182.837.000	7.718.095	11.196.933	1.464.444.849	123,81
Perkotaan	1.767.822.000	20.525.613	32.162.616	2.005.959.444	113,47
Pds+Pkt	2.950.659.000	28.243.708	43.359.549	3.470.404.293	117,61
Perkebunan	635.800.000	-	44.414.188	766.699.421	120,59
IHH	26.000.000	2.932.276	4.588.321	28.044.668	107,86
Non IHH	74.200.000	-	-	127.305.757	171,57
Perhutani	100.200.000	2.932.276	4.588.321	155.350.425	155,04
Pertambangan	1.700.000.000	-	657.915.169	2.357.951.022	138,70
APBN	5.386.659.000	31.175.984	717.277.227	6.750.405.161	125,32
BPHTB	340.000.000	9.808.800	16.413.850	246.052.587	72,37

Sumber: Kantor KP/PBB Kabupaten Semarang

TABEL 3
REALISASI PENERIMAAN PBB DAN BPHTB TAHUN 1999/2000
KANTOR PELAYANAN PBB UNGARAN
MINGGU KE.II (KEDUA) BULAN : JANUARI TAHUN 2000
PERIODE REALISASI PBB TGL. 10 S.D 14 JANUARI 2000
PERIODE BPHTB : TGL. 6 S.D 12 JANUARI 2000

SEKTOR	RENCANA PENERIMAAN 1999/2000	REALISASI PENERIMAAN			%
		BULAN INI			
		MINGGU INI	S.D MINGGU INI	S.D BULAN INI	
1	2	4	5	6	7
Pcdesaan	1.205.000.000	40.293.636	40.419.995	1.397.878.239	116,01
Perkotaan	1.831.000.000	8.188.771	11.397.331	2.091.787.629	114,24
Pds+Pkt	3.036.000.000	48.482.407	51.817.326	3.489.665.868	114,94
Perkebunan	645.000.000	-	3.442.501	874.388.685	135,56
Perhutani	120.000.000	-	-	231.228.660	192,69
Pertambangan	1.344.042.000	-	-	1.768.463.268	131,58
APBN	5.145.042.000	48.482.407	55.259.827	6.363.746.481	123,69
BPHTB	428.000.000	54.071.225	63.010.437	461.970.561	107,94

Sumber: Kantor KP/PBB Kabupaten Semarang

Dari tabel 1, 2, 3, sebagaimana pada uraian diatas dapat dilihat bahwa setiap tahun penerimaan PBB di Kabupaten Semarang selalu mengalami peningkatan yang sangat signifikan, hal ini akan mempengaruhi jumlah APBD setiap tahun anggaran.

Tahun 1995/1996 perbandingan antara Pendapatan Asli Daerah (PAD) meliputi pendapatan dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Bagain laba Perusahaan Daerah, Penerimaan Dinas-dinas dan penerimaan lain-lainnya yang dianggarkan sebesar Rp. 6.366.748.000,00 realisasinya adalah sejumlah Rp. 6.963.344.125,16 (109,37 %).

Kontribusi atas penerimaan PBB, pemberian Hak atas Tanah Pemerintah dan penerimaan bagi hasil dari Tingkat I yang dianggarkan sebesar: Rp. 3.431.826.000,00 realisasinya adalah R. 4.828.212.210,00 atau (140,69 %).

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1996/1997 bagi pendapatan daerah di Kabupaten Semarang adalah target: Rp. 4.550.233.000,00 realisasinya: Rp. 6.109.677.609,00 dengan posentase (134,27 %). Dan kontribusi tahun 1997/1998 adalah target: Rp. 5.644.219.000,00 realisasinya adalah Rp. 6.573.483.826,00 dengan presentase (116,46 %). Kemudian kontribusi untuk tahun 1997/1998 penerimaan PBB adalah sebagai berikut: Rp. 4.620.831.000,00 yang ditarget dengan realisasinya adalah Rp. 6.272.993.507,00 atau kalau dipersentase adalah (135,75 %).

Dari hasil tabel itulah kalau dilihat dari tahun ke tahun dapat dikonklusikan bahwa kontribusi PBB dalam meningkatkan pendapatan daerah Kabupaten Semarang sangat potensial, hal ini dari hasil wawancara dengan aparaturnya Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Semarang dan KP-PBB Ungaran memang strategi yang diutamakan dalam PBB adalah fungsi budgeternya, berorientasi pada *revenue oriented* (penerimaan) daripada fungsi regulasinya (mengatur). Sebenarnya fungsi pajak dalam rangka pembangunan itu adalah:

1. Yang disebut dengan fungsi budgeter, dan
2. Fungsi yang disebut fungsi mengatur.

Karena dalam judul pada bagian depan telah diuraikan untuk meningkatkan peningkatan pendapatan daerah, maka peneliti hanya menekankan pada fungsi budgeter, dimana pajak suatu alat atau sumber untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara atau daerah yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara atau pemerintah daerah dalam APBD.

Hal dilakukan berdasarkan kepada akan dilaksanakannya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, sebagaimana sesuai dengan UU No. 25 Tahun 1999 pasal 6, yaitu:

(1) Dana perimbangan terdiri dari:

- a. Bagian Daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan, dan penerimaan dari sumber daya alam;
- b. Dana Alokasi Umum;
- c. Dana Alokasi Khusus.

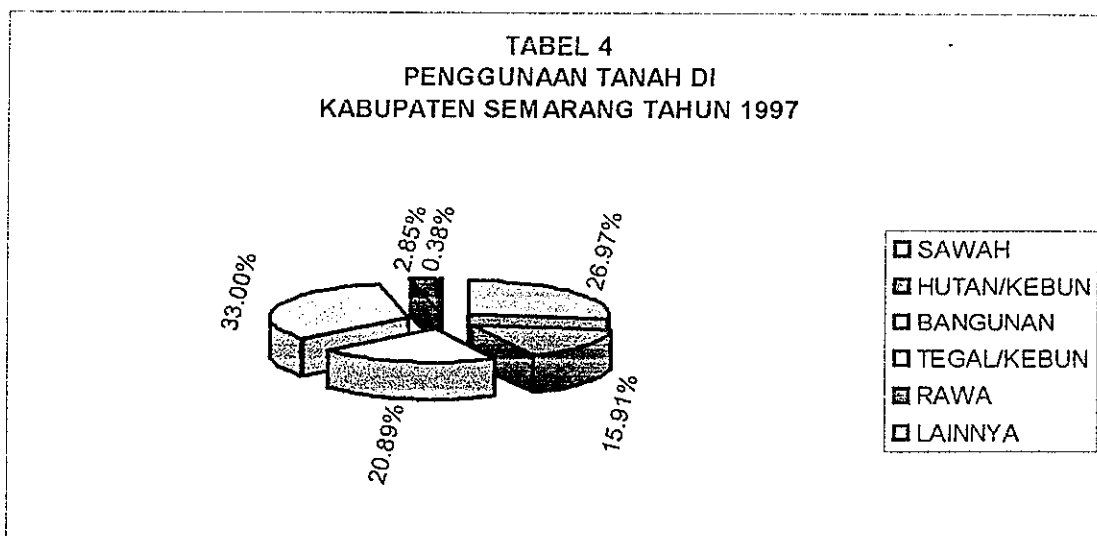
(2) Penerimaan Negara dari Pajak Bumi dan Bangunan dibagi dengan imbangan 10 % (sepuluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 90 % (sembilan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah.

(3) Penerimaan Negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbangan 20 % (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80 % (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah.

(4) 10 % (sepuluh persen) penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan 20 % (dua puluh persen) penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menjadi bagian dari Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) dibagikan kepada seluruh Kabupaten dan Kota.

(5) Penerimaan Negara dari sumber daya alam sektor kehutanan, sektor pertambangan umum, dan sektor perikanan dibagi dengan imbangan 20 % (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80 % (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah.

- (6) Penerimaan Negara dari sumber daya alam sektor pertambangan minyak gas alam yang dihasilkan dari wilayah daerah yang bersangkutan dibagi dengan imbalan yang telah diatur dalam Undang-undang ini.



Sumber : Kabupaten Dalam angka, Bappeda Kab. Semarang

Gambar ini adalah gambaran realisasi prosentase penggunaan tanah di Kabupaten Semarang, yaitu:

Sawah sebesar 26,97 %, hutan kebun 15,91 %, bangunan 20,89 %, tegal/kebun 33,00 %, rawa 0,37 %, lainnya 2,85 %.

Secara administratif Kabupaten Semarang terbagi dalam 15 Kecamatan dan terdiri dari 235 Desa/Kelurahan. Luas Kabupaten Semarang 95.020,67 Ha atau sekitar 2,92 % dari luas Propinsi Jawa Tengah. Dilihat dari segi penggunaan terhadap tanah di Kabupaten Semarang dari gambar tabel diatas 33 % berfungsi sebagai tegal/kebun, 26 % sawah, 15,91 % hutan/kebun dimana secara geografis terletak di pedesaan dan para pemiliknya adalah sebagian besar adalah para petani yang memiliki tingkat pendidikan yang

sangat rendah, dan pengetahuan yang beraneka ragam, bahkan banyak wajib pajak tersebut atas pemilik tegal/kebun, sawah yang tidak bisa baca tulis. Dengan melihat keadaan seperti ini apakah *self assessment* pada PBB ini dapat diterapkan secara penuh, tidak sekedar *self declaration* atas luas tanah tersebut.

Menjelang otonomi daerah, dilihat dari tabel tersebut seharusnya pemerintah Kabupaten Semarang harus bisa menentukan sikap sendiri atau mengikuti sistem yang dinilai paling baik. Melihat persentase tanah tegal/kebun dan sawah, hutan/kebun adalah yang paling besar penggunaannya dan disinyalir untuk hutan/kebun banyak pemilik atas tanah tersebut yang tidak menggarap sebagai lahan produktif dan sebaliknya sebagai investasi para wajib pajak tertentu.

Pemerintah daerah dan DPRD Kabupaten Semarang harus segera memikirkan pengaturan pajak tanah yang digunakan untuk pertanian, perkebunan, sawah, tegal, dan hutan. Seperti halnya yang telah diterapkan oleh Virginia Amerika Serikat. Dinegara bagian itu, petugas pajak setiap awal musim tanam selalu mendatangi petani untuk rencana pemakaian tanah, jika petani menanam yang memberikan keuntungan bagi pemerintah, baik dari segi tenaga kerja, atau sesuatu yang dibutuhkan oleh negara, maka PBB-nya akan lebih murah daripada lahan-lahan yang tidak produktif hanya sebagai lahan investasi wajib pajak.

Dari uraian diatas melihat tabel penggunaan tanah di Kabupaten Semarang, maka sudah saatnya pemerintah mengubah pola selama ini, kalau

sawahnya bagus, hasilnya banyak dan sangat produktif dalam menunjang pangan negara seharusnya PBB-nya relatif lebih rendah, dan tanah yang terlantar tidak produktif hanya sebagai investasi seharusnya pemerintah menetapkan PBB-nya sangat tinggi, sehingga pelaksanaan otonomi daerah benar-benar dapat terwujud dengan menggali sumber daya alam sendiri bagi daerah tersebut.

3.2. FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT SECARA SIGNIFIKAN TERHADAP ASAS SELF ASSESSMENT PADA PBB DI KABUPATEN SEMARANG.

Pemberdayaan asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak Pembaharuan Sistem Perpajakan Nasional (PSPN) tahun 1983, melalui Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 dan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 sebagai perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang dilatar belakangi oleh kondisi ekonomi bangsa yang semakin sulit akibat dari turunnya harga minyak dan gas bumi, yang menyebabkan devisa negara selalu mengalami defisit. Dalam upaya pemerintah mengangkat pemasukan negara melalui non migas atau sektor pajak, maka melalui perangkat peraturan yang telah dibuat secara prinsip bahwa khusus pengenaan *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan telah diberdayakan secara *semi self assessment*.

Sejak tanggal 1 Januari 1986 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 diberlakukan di seluruh Indonesia terhadap mekanisme pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalam reformasi perpajakan pertama ini terdapat

suatu perubahan sistem yang sangat mendasar, yaitu dari *official assessment* menjadi *self assessment*. Dalam sistem *self assessment* Wajib Pajak tidak hanya menjadi Obyek Pajak tetapi justru menjadi Subyek Pajak yang diharapkan aktif berpartisipasi dalam sistem perpajakan nasional. Perubahan sistem ini dimaksudkan untuk memberdayakan wajib pajak dalam sistem Perpajakan Nasional. Implementasi dari perubahan sistem ini pada saat sekarang ini memang dirasakan sangat berat (Miyasto, 1998).

Hal ini dikarenakan:

1. Masyarakat Indonesia belum siap untuk menjadi subyek dalam sistem perpajakan nasional, hal ini tidak saja disebabkan masih rendahnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, tetapi juga oleh tingkat pengetahuan masyarakat akan pajak yang relatif sangat rendah. Demikian halnya dengan kondisi masyarakat di Kabupaten Semarang, sebagian besar pembayar pajak (Wajib Pajak) PBB berada di Pedesaan dengan pendidikan relatif sangat rendah bahkan ada masyarakat wajaib pajak yang tidak bisa membaca/tulis sebagaimana yang diungkapkan oleh Miyasto.
2. Sumber daya manusia yang dimiliki oleh aparat perpajakan sendiri masih sangat terbatas, sehingga untuk implementasi asas *self assessment* ini aparatur perpajakan sendiri belum siap sepenuhnya.
3. Prasarana, sarana dan data dasar (*data base*) atau basis data yang diperlukan untuk menggali seluruh informasi dari Wajib Pajak, masih sangat belum memadai.

4. Mengingat PBB adalah pajak obyektif dimana yang menjadi subyek/wajib pajaknya tidak harus pemilik, tetapi bisa saja orang atau badan yang memperoleh manfaat dan atau menguasai bumi dan atau bangunan, apakah asas tersebut dalam PBB sama seperti dalam pajak penghasilan, atau dalam bentuk lain. Hal ini erat kaitannya dengan mekanisme pelaksanaan PBB dimana baik subyek maupun obyek jumlahnya sangat besar dan tersebar diseluruh pelosok pedesaan.
5. Jumlah subyek dan obyek pajak PBB yang sangat besar, dan dengan pengetahuan yang beraneka ragam, bahkan banyak wajib pajak yang tidak berada di wilayah dimana objek pajak berada.
6. Sebagian besar Wajib Pajak PBB adalah para petani di pedesaan dengan tingkat pengetahuan tentang Pajak secara umum masih sangat rendah bahkan masyarakat petani tidak mengerti apakah itu *self assessment* yang akan diberlakukan pada PBB.

Undang-undang perpajakan di Indonesia sekarang ini menganut sistem *self assessment*, yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi kepercayaan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajaknya. Pemerintah dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak sebagai otoritas pajak (fiskus), tidak turut campur dalam penentuan besarnya pajak yang terutang. Dan koreksi terhadap kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh wajib pajak. (Mardiasmo, 1992 : 201).

Dalam pelaksanaanya sistem pemungutan pajak berdasarkan *self assessment* mengandung banyak kelemahan. Salah satunya karena sistem ini

sering disalahgunakan oleh wajib pajak untuk melakukan kecurangan, memanipulasi dan tidak jujur dalam pengisian SPOP, besarnya nilai NJOP, kalau di PPh adalah memalsukan restitusi pajak. Hal tersebut dapat terjadi karena penghitungan pajak yang menjadi beban wajib pajak, berdasarkan pembukuan yang dibuat oleh wajib pajak. Dalam kenyataannya, disamping tingkat kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak yang masih relatif rendah, masih banyak pula wajib pajak yang belum menyelenggarakan pembukuan dengan baik (benar dan lengkap). Padahal pilar sistem perpajakan berdasarkan *self assessment* adalah pembukuan yang benar dan lengkap, seerta itikad baik dari wajib pajak, masalah lain masyarakat masih menganggap prosedur pembayaran pajak terlalu rumit misalnya dalam pengisian SPT (Surat Pemberitahuan Pajak). Akibatnya penerimaan pajak yang sistemnya pemungutan berdasarkan *self assessment* tidak menjadi efektif. (Mar'ie Muhammad, 1992: 307).

Pada hakekatnya titik berat pemberdayaan *self assessment* dalam pengenaan PBB adalah penentuan Nilai Jual Obyek Pajak atau NJOP (*self valuation*) untuk itulah dalam rangka memberdayakan *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan prinsip yang tereksplisit pada Pasal 9 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 dan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 sebagai perubahan atas undang-undang Nomor 12 Tahun 1985, kemudian lebih diperjelas lagi melalui Kepmen Keu, Kep-817/KMK.04/1991 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Pendataan Obyek dan Subyek Pajak PBB, dan pada Pasal 7 menjelaskan mengenai bagaimana Wajib Pajak PBB

menghitung sendiri pajak terhutangnya dengan terlebih dahulu harus mengetahui besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), kemudian uraian pada Pasal 10 yang menjelaskan bahwa wajib pajak membayar sendiri pajak terhutangnya.

Menarik seluruh uraian diatas, maka dalam usaha Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang cq. KP-PBB Ungaran segera mengupayakan perbaikan terhadap faktor-faktor kendala yang dihadapi dalam rangka mengimplementasikan asas *self Assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan menerapkan Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP) dalam pelaksanaan pendaftaran, pendataan dan penilaian obyek dan subyek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pembentukan dan atau pemeliharaan basis data daripada SISMIOP di Kabupaten Semarang. Sistem ini diberlakukan mengingat terhadap PBB belum berlaku *self assessment* secara penuh, atau *self assessment* yang terbatas, hal ini karena khawatir rakyat banyak tidak mengerti karena *self assessment* memerlukan semacam tingkat pendidikan tertentu, sedangkan yang mempunyai tanah banyak yang buta huruf (Salamunt A.T, 1989 : 88).

Adapun kegiatan yang dilakukan dalam SISMIOP, pendataan yang dilaksanakan dalam 4 (empat) alternatif, yaitu:

1. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, lebih lanjut dibagi menjadi pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP perorangan serta penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP

kolektif, identifikasi obyek pajak, verifikasi data obyek pajak, pengukuran bidang obyek pajak.

2. Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak ditentukan melalui kegiatan penilaian atas obyek pajak. Dalam melaksanakan kegiatan ini, dapat dipergunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Sedangkan teknik yang digunakan dalam penilaian adalah secara individu atau secara massal. Dengan semakin pentingnya kedudukan NJOP sebagai acuan dalam berbagai jenis kegiatan khususnya yang berkaitan dengan akurasi data obyek pajak dan Nilai Jual Obyek Pajak, terutama setelah diundangkannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian obyek dan subyek pajak harus semakin ditingkatkan baik kualitas maupun kuantitasnya.

Basis data SISMIOP yang telah terbentuk yaitu seluruh obyek dan subyek pajak bumi dan bangunan yang telah diberi Nomor Obyek Pajak (NOP), kode ZNT, dan DBKB dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu yang disimpan dalam media komputer, perlu selalu dipelihara dan disesuaikan dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Pemeliharaan basis data tersebut didasarkan pada informasi/laporan baik yang diterima langsung dari wajib pajak bersangkutan, laporan petugas Direktorat Jenderal Pajak, maupun laporan pejabat lain sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 21

Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagai telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Dasar mekanisme penerapan asas *self assessment* dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah pembaharuan SPN atau *tax reform* yang bertujuan antara lain:

1. kesederhanaan
2. kepastian hukum
3. menutup peluang penyalahgunaan wewenang baik oleh Wajib Pajak maupun Aparatur Pajak. Titik berat pembaharuan SPN tersebut adalah dengan diberlakukannya sistem *self assessment* untuk memenuhi amanat yang tersurat maupun tersirat dalam GBHN, sistem perpajakan tersebut telah dituangkan dalam UU No. 9 Tahun 1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Ketentuan dalam Undang-undang tersebut telah mengubah secara keseluruhan prosedur pelaksanaan kewajiban yang harus dipikul oleh Wajib Pajak dan Prosedur pelaksanaan kewajiban aparatur pajak dalam tugasnya sebagai pengawas atau pembina. (Salamun AT, 1990).

Menurut ketentuan dalam UU Nomor 9 Tahun 1994 tersebut ternyata masih mengandung beberapa kekurangan antara lain:

Pertama, Pembuat UU tidak melaksanakan amanat GBHN itu secara keseluruhan. Dalam usaha menaikkan penerimaan negara dari sumber perpajakan, pembuat UU hanya menyempurnakan sistem perpajakan dan intensifikasi pemungutan pajak melalui perombakan struktur pembebanan masyarakat pembayar pajak, dan UU No. 9 Tahun 1994 sama sekali tidak

memuat dan mengatur tata cara untuk membuat aparat perpajakan semakin mampu dan bersih, yang diamanatkan oleh GBHN. Dengan pelimpahan seluruh tanggung jawab perpajakan kepada Wajib Pajak sebagai akibat diberlakukannya sistem *self assessment*, aparat pajak seharusnya menjadi berkurang, volume pekerjaannya, sehingga seyogyanya dapat mempunyai waktu dan kesempatan untuk meningkatkan kemampuan dan mentalnya.

Kedua, memberatkan sanksi-sanksi administrasi dan pidana, yang jauh lebih berat daripada ketentuan dalam UU perpajakan lama, oleh karena itu perlu dievaluasi kembali mengenai:

1. Ketentuan pengenaan sanksi yang bersifat kumulatif;
2. Pembatasan unsur tindak pidana perpajakan;

Ketiga, diberikannya hak-hak tertentu kepada wajib pajak, namun tidak dimuat sanksinya bagi aparat pajak apabila hak-hak Wajib Pajak itu tidak dilaksanakan. Sebagai contoh adalah:

1. Pasal 17 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 menentukan, bahwa apabila dalam jangka waktu 12 bulan terhitung dari saat diterimanya permohonan restitusi, Direktur Jenderal tidak memberi keputusan, permohonan pembayaran pajak tersebut dianggap dikabulkan. Kelebihan pembayaran pajak itu baru direalisasi, apabila Dirjen Pajak menerbitkan Surat Keputusan kelebihan Pembayaran Pajak. Dalam praktek, meskipun telah diajukan permohonan oleh wajib pajak, Surat

Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak itu tidak mudah untuk diterbitkan, karena sanksinya bagi aparaturnya tidak ada.

2. Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 huruf a menentukan, bahwa Dirjen Pajak dapat mengurangi atau menghapus sanksi administrasi berupa bunga, denda dan kenaikan yang terhutang dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilapan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya. Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 953/KMK.04/1983 menentukan, bahwa Dirjen Pajak harus mengeluarkan keputusan atas permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi tersebut dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat permohonan diterima oleh Dirjen Pajak. Dalam prakteknya keputusan Dirjen tersebut jarang dikeluarkan. Sehubungan dengan hal itu, maka UU yang mengatur dalam hal ini Tata Cara Perpajakan, hak-hak yang diberikan wajib pajak, supaya ada jaminan untuk dilaksanakan oleh, dengan mengatur sanksinya apabila aparat/aparatur pajak tidak melaksanakannya.

Ke empat, kegagalannya untuk menyederhanakan ketentuan umum dan tata cara perpajakan yang berlaku bagi Pajak Penghasilan dan Pertambahan Nilai dengan menghimpun dalam satu undang-undang. Sifat Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai sangat berbeda, memerlukan pendekatan berbeda pula, tidak saja penentuan dalam tata cara, tetapi juga dalam penentuan sanksi dan lain-lain, meskipun sistemnya sama-sama *self assessment*.

Perbedaan hakiki itu terlihat jelas, apabila dilihat dalam materi dari UU No. 11 Tahun 1994 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, dimana tentang penganturan ketentuan umumnya diatur secara tersendiri dalam pasal 1 UU tersebut, sehingga pasal 1 dari UU Nomor 9 tahun 1994 yang mengatur tentang Ketentuan Umum hanya berlaku bagi pajak Penghasilan.

Dengan dipisahkannya ketentuan umum dan tata cara perpajakan dari UU Perpajakannya itu sendiri, dan dirangkum dalam satu UU Nomor 9 Tahun 1994 dengan tujuan penyederhaan, bukannya memudahkan untuk pembacaan dan pengertian bagi Wajib Pajak dan aparat pajak, bahkan sebaliknya membingungkan, yang mengakibatkan timbulnya penafsiran yang berbeda-beda atas pendapat yang dikemukakan, bukan saja antara wajib pajak dan aparat pajak, melainkan juga antara aparat pajak itu sendiri (Husein Kartasasmata, 1993 : 288).

Pada hakekatnya titik berat penerapan asas *self assessment* dalam pengenaan **Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)** adalah pada penentuan Nilai Jual Obyek Pajak atau NJOP (*self valuation*). Yang menjadi pertanyaan sekarang adalah sejauh mana asas *self assessment* dapat diterapkan dalam pengenaan PBB, mengingat PBB adalah pajak obyektif di mana yang menjadi subyek/wajib pajaknya adalah tidak harus pemilik, tetapi bisa saja orang atau badan yang memperoleh manfaat dan atau menguasai bumi dan atau bangunan. Apakah penerapan asas tersebut dalam PBB sama seperti dalam Pajak Penghasilan, atau dalam bentuk lain. Hal ini erat kaitannya dengan

mekanisme pelaksanaan PBB di mana baik subyek maupun obyek jumlahnya sangat besar dan tersebar di seluruh pelosok pedesaan di Kabupaten Semarang.

Pertanyaan lain yang mendasar adalah jumlah subyek dan obyek pajak yang besar, dengan pengetahuan wajib pajak yang beraneka ragam, bahkan banyak wajib pajak yang tidak bisa membaca, menulis, apakah asas *self assessment* dapat diterapkan secara penuh, tidak sekedar *self declaration* atas luas tanah dan bangunan, juga besarnya NJOP, menghitung besarnya pajak terhutang dan membayar hutang pajak tersebut.

Dari UU No. 12 Tahun 1994 pasal 19 dan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 158/KMK.04/1991 terdapat fasilitas keringanan pembayaran PBB didasarkan atas kondisi atau daya pikul Wajib Pajak. Tetapi bagi petani yang kebanyakan adalah orang awam tentu tidak memanfaatkannya fasilitas tersebut.

PBB memang memberatkan petani. Pada umumnya petani mempunyai lahan yang cukup luas sedangkan rumahnya hanya sederhana saja. Dan bila kita lihat pemerintah menetapkan batas NJOPTKP. Dalam penerapan ini justru para wajib pajak di perkotaan yang lebih banyak menikmati NJOPTKP ini (Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak) dan kebanyakan para wajib pajak di kota memanipulasi jumlah kepemilikan tanah dengan mengatas namakan beberapa anggota keluarga yang kalau diteliti hanya satu orang pemilik. Hal ini mengakibatkan tidak adanya keringanan bagi petani atas PBB yang dibayarnya. Jadi ada baiknya pemerintah juga menetapkan

NJOPTKP dengan sanksi-sanksi yang berat atas pelanggaran terhadap penggunaan fasilitas keringanan melalui NJOPTKP, sehingga para wajib pajak PBB yang sebagian besar berada di perdesaan mendapatkan suatu keadilan dalam pengenaan PBB-nya.

Dalam usaha untuk melaksanakan asas *self assessment* pada pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan apa yang telah diamanatkan oleh Undang-undang perpajakan, maka perlu adanya Ketentuan Pidana sebagaimana yang telah diatur di dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Undang-undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sanksi pidana PBB diatur sebagaimana berikut:

Pada Bab XII Ketentuan Pidana, Pasal 24

Barang siapa karena kealpaannya:

- a. Tidak mengembalikan/menyampaikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak;
- b. Menyampaikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar;

Sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam bulan) atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua) kali pajak terhutang.

Pasal 25:

(1) Barang siapa dengan sengaja:

- a. tidak mengembalikan/menyampaikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak;
- b. menyampaikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar;
- c. memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar;
- d. tidak memperlihatkan atau meminjamkan surat atau dokumen lainnya;
- e. tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan;

sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima) kali pajak terhutang.

(2) Terhadap bukan wajib pajak yang bersangkutan yang melakukan tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf d dan e, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).

(3) Ancaman pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilipatkan dua apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat 1 (satu) tahun, dihitung sejak selesainya menjalani

sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda.

Pasal 26:

Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25 tidak dapat dituntut setelah lampau waktu 10 (sepuluh) tahun sejak berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan.

Pasal 27 :

- (1). Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25 ayat (2) adalah pelanggaran.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) adalah kejahatan.

Dengan melihat apa yang telah diatur di dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB mengenai Ketentuan Pidana, sebenarnya sanksi tersebut sudah cukup memberatkan tersebut terhadap wajib pajak PBB, namun intensifikasi harus selalu dilakukan dengan cara meningkatkan kepatuhan wajib pajak dengan cara meningkatkan pemeriksaan oleh fiskus, untuk itu perlu ditingkatkannya verifikasi lapangan (*field audit*), maupun verifikasi kantor para fiskus sendiri (*room audit*).

Dengan melihat Ketentuan Pidana yang sudah diatur sedemikian rupa di dalam Pasal-pasal tersebut, maka untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak PBB yang paling esensial adalah didukung *law enforcement*, berupa penerapan sanksi hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal-pasal UU No. 12 tahun 1994 (Pasal 25 sampai dengan pasal 27) secara konsisten.

Karena hasil wawancara dengan pejabat KP-PBB Kabupaten Semarang bahwa ketentuan pidana tersebut belum pernah ditegakkan pada wajib pajak PBB di Kabupaten Semarang. Hukum ingin mempengaruhi sesuatu melalui sanksi, seperti hukuman penjara atau ganti rugi. Aspek yang memaksa dari hukum mengasumsikan bahwa orang tahu mengenai konsekuensinya. Kewajiban hukum tak lain dari prediksi bahwa jika seseorang berbuta atau mengindarkan sesuatu ia akan mengalami penderitaan atau kesusahan, umpunya akibat putusan Pengadilan (Erman Rajagukguk, 1998 : 1).

Sebenarnya pengurangan pajak dengan cara penggelapan pajak (*tax evasion*) dan penghindaran pajak (*tax avoidance*) telah banyak kasus ini terjadi baik pada pajak PPh maupun pada PBB (Sohpar Lumbatoruan, 1990 : 192).

Selama sepuluh tahun lebih sejak *tax reform* 1983, belum ada tindakan nyata dalam *law enforcement*. Sebenarnya waktu sepuluh tahun lebih merupakan waktu yang cukup lama untuk pengenalan dan pemasyarakatan serta penyesuaian diri wajib pajak PBB dengan sistem perpajakan yang baru.

Kemudian agar sanksi dapat efektif dilaksanakan pemerintah harus, membuat perangkat peraturan yang secara tegas mengatur tentang kewajiban para pejabat yang dalam tugasnya berhubungan baik langsung maupun tidak langsung dengan obyek pajak, dan sanksi yang dapat diterapkan apabila pejabat yang dimaksud tidak memberikan laporan yang sebenarnya. Ketentuan ini sebetulnya sudah diatur dalam pasal 21 UU No. 12 tahun 1994, hanya

mekanisme pelaksanaannya serta *enforcement-nya* belum sejalan sebagaimana yang diharapkan.

Hukum dalam masyarakat tidak diterapkan sesuai dengan maknanya yang asli atau menurut kata-katanya. Apa yang diinginkan untuk dijalankan adalah lebih penting daripada apa yang tercantum dalam peraturan (Satjipto Raharjo, 1998 : 13).

Hal ini dimaksudkan agar para pejabat sebagaimana dimaksudkan diatas, seperti halnya para Notaris/PPAT (dalam melaporkan jumlah transaksi pada akte jual beli), dapat membantu pemerintah menjaga kondisi yang telah diciptakan dalam rangka penerapan asas *self assessment* secara murni pada pengenaan PBB. Dampak positif lainnya yang dapat timbul antara lain adalah peningkatan penerimaan Pajak Penghasilan (*capital gain tax*) dan kemungkinan pemungutan kembali Bea Balik Nama (*land or property transfer tax*) terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pernah ada dapat dilaksanakan, sehingga pada akhirnya penerimaan negara dari sektor pajak dapat semakin ditingkatkan.

Menarik penjelasan diatas, lebih lanjut bahwa perlunya kerangka dasar mekanisme penerapan asas *self assessment* pada pengenaan PBB adalah sebagai berikut:

1. Wajib Pajak mengukur/menghitung sendiri luas tanah dan/atau bangunannya, memperhitungkan NJOP-nya, menghitung besarnya PBB terhutang dengan rumus sederhana yang ada pada formulir yang akan ditentukan nanti dan membayar sendiri jumlah PBB yang terhutang pada

tempat pembayaran yang telah ditentukan serta melaporkan ke KP-PBB dengan mempergunakan formulir sebagai pengganti SPOP yang berfungsi seperti SPT pada PPh dengan melampirkan tanda bukti pelunasan hutang pajaknya (Surat Setoran Pajak).

2. Atas laporan dari Wajib Pajak tersebut, KP-PBB mengadakan semacam pencocokan administrasi dengan data tahun sebelumnya atas obyek pajak yang bersangkutan, dan bila ada perbedaan yang mencolok atau hal yang mencurigakan dapat diadakan verifikasi lapangan. Dalam hal jumlah pajak yang terhutang sudah benar, maka diterbitkan surat pemberitahuan kepada wajib pajak tersebut, yang isinya menyatakan bahwa jumlah pajak terhutang yang telah dibayar sesuai sesuai dengan ketentuan. Apabila ternyata jumlah pajak yang terhutang yang telah dibayar tersebut jauh lebih rendah dari toleransi yang wajar yang akan ditentukan kemudian, KP-PBB menerbitkan Surat Ketetapan Pajak dan segera disampaikan kepada wajib pajak, dimana dalam surat Ketetapan Pajak tersebut dinyatakan jumlah pajak terhutang yang harus dibayar lagi oleh wajib pajak dan ditambahkan denda apabila perlu.
3. Apabila wajib pajak tidak mau menerima Surat Ketetapan tersebut, maka bumi dan/atau bangunan sebagai obyek pajaknya dibeli oleh pemerintah sesuai dengan nilai yang ditetapkan oleh wajib pajak yang bersangkutan.

BAB IV

P E N U T U P

4.1. KESIMPULAN

Pemberdayaan *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan sejak pembaharuan sistem perpajakan nasional (PSPN) tahun 1983, melalui Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 dan telah diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang dilatar belakangi oleh kondisi ekonomi yang menyebabkan devisa negara selalu mengalami defisit. Dalam upaya pemerintah mengangkat pemasukan negara melalui non migas atau sektor pajak, maka melalui perangkat peraturan yang telah dibuat secara prinsip bahwa khusus pengenaan *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan telah diberlakukan hanya sebatas membayar sendiri pada Kantor BRI yang telah ditentukan oleh fiskus. Oleh karena itu dalam usaha memberdayakan asas *self assessment* pada pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Semarang sesuai dengan pembahasan 3.1 dilakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Dalam usaha pemerintah Kabupaten Semarang mengimplementasikan asas *self assessment* pada Pajak Bumi dan Bangunan secara murni sesuai dengan yang telah diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 yang telah diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) dan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak bumi dan Bangunan, maka Pemerintah

- cq. Kantor KP-PBB Kabupaten Semarang menerapkan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
2. Mengingat besarnya jumlah obyek pajak dan beragamnya tingkat pendidikan dan pengetahuan wajib pajak PBB di Kabupaten Semarang yang tersebar di 235 Desa/Kelurahan, maka belum seluruhnya wajib pajak dapat melaksanakan kewajibannya untuk mendaftarkan sendiri objek pajak yang dikuasai/dimiliki/dimanfaatkannya, mengisi SPOP sendiri, dan yang paling esensial dalam penerapan asas *self assessment* adalah menghitung NJOP sendiri dari objek pajak yang dimiliki. Oleh karena itu untuk mempercepat pelayanan dan mendekati kepada penerapan asas tersebut, maka Direktorat Jenderal Pajak cq. KP-PBB Kabupaten Semarang di Ungaran mengadakan kegiatan pendataan objek pajak dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan, dengan dapat bekerjasama dengan pihak lain/ketiga yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak.
 3. Kegiatan pendataan dapat dilaksanakan dengan 4 (empat) alternatif, yaitu:
 - a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, lebih lanjut dibagi menjadi pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP perorangan serta penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP kolektif;
 - b. Identifikasi objek pajak;
 - c. Verifikasi data objek pajak;
 - d. Pengukuran bidang objek pajak.

4. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994, maka dalam penentuan NJOP PBB dilakukan oleh KP-PBB Kabupaten Semarang di Ungaran melalui tiga pendekatan yaitu:
 - a. Pendekatan Data Pasar
 - b. Pendekatan Biaya
 - c. Pendekatan kapitalisasi Pendapatan.
5. Mengingat jumlah Objek pajak tersebar diseluruh Kabupaten Semarang, terutama di pelosok perdesaan, maka KP-PBB melakukan penilaian terhadap NJOP-nya melalui dua cara penilaian yaitu, penilaian massal dan penilaian individu.

Dalam usaha pemerintah Kabupaten Semarang menerapkan asas *self assessment* secara murni sesuai dengan yang diamanatkan oleh Undang-undang perpajakan nasional yang baru, maka pemerintah banyak menghadapi kendala atau hambatan sesuai dengan pembahasan 3.2 yaitu:

1. Masyarakat Kabupaten Semarang belum siap untuk menjadi subjek dalam sistem perpajakan nasional (*self assessment*) hal ini tidak hanya disebabkan oleh masih relatif rendahnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, maupun kejujurannya dalam menentukan NJOP-nya sebagai dasar pengisian SPPT-nya. Namun Kabupaten Semarang juga dihadapi oleh tingkat pengetahuan masyarakat secara umum maupun pengetahuan masyarakat akan pajak PBB yang masih relatif rendah.

2. Prasarana, sarana dan *data base* (data dasar) basis data yang diperlukan untuk menggali seluruh informasi dari wajib pajak masih sangat belum memadai, dan untuk mempersiapkan data base diperlukan waktu, tenaga, dan dana yang cukup besar.
3. Sumber Daya manusia yang dimiliki oleh aparat pajak cukup terbatas, sumber daya manusia wajib pajak pun relatif rendah.
4. Sebagian besar Wajib Pajak PBB di Kabupaten Semarang berada di Perdesaan.
5. Penegakan hukum pada pajak Bumi dan Bangunan belum dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh Undang-undang PBB Nomor 12 tahun 1994, baik sanksi pidana maupun sanksi administrasinya, termasuk para pejabatnya antara lain para Notaris/PPAT dalam melaporkan transaksi pada akte jual beli, sehingga dapat membantu pemerintah menjaga kondisi terciptanya penerapan asas *self assessment* secara murni pada pengenaan PBB.
6. Masih banyaknya masyarakat yang menghindar dari pajak (kesadaran hukumnya terhadap pajak masih sangat rendah).

4.2. SARAN-SARAN

Dari hasil temuan dalam penelitian ini, maka kami dapat mengemukakan saran-saran sehubungan dengan penentuan NJOP dalam rangka pemberdayaan *self assessment*, sebagai berikut:

1. Penentuan suatu nilai, (obyek pajak) khususnya bumi/tanah untuk berbagai kepentingan. Dalam hal ini pemerintah diharapkan dapat menentukan suatu nilai yang dapat dipergunakan untuk berbagai kepentingan yang secara formal mempunyai kekuatan mengikat secara hukum baik keluar maupun ke dalam. Apabila dalam praktek terdapat transaksi yang jauh lebih rendah dari nilai yang ditetapkan (dengan prosentase toleransi tertentu yang perlu ditetapkan) dengan tujuan untuk menghindari pajak (*tax evasion*), maka pemerintah melalui suatu lembaga yang telah ditentukan terlebih dahulu (misalnya dengan memperkenalkan semacam bank tanah atau lembaga swadana), dapat mengambil alih tugas transaksi tersebut sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh para pihak yang terkait. Namun apabila terjadi transaksi di atas dari nilai yang telah ditetapkan maka atas kelebihan transaksi tersebut dimungkinkan dikenakan pajak tertentu.
2. Apabila hal tersebut diatas telah melembaga ditengah-tengah masyarakat, maka secara bertahap penentuan NJOP dapat sepenuhnya diserahkan kepada masyarakat/wajib pajak sesuai dengan mekanisme pasar, dengan konsekuensi sebagaimana yang dikemukakan diatas. Secara bertahap maksudnya, atas obyek-obyek pajak yang bernilai tinggi/mempunyai kriteria atau karakteristik tertentu NJOP-nya dapat ditentukan secara individual oleh wajib pajak yang bersangkutan (bisa dengan mempergunakan jasa penilai), sedangkan obyek pajak lainnya nilai jualnya masih ditentukan secara massal oleh Pemerintah.

3. Membuat perangkat peraturan yang secara tegas mengatur tentang kewajiban para pejabat yang dalam tugasnya berhubungan baik langsung maupun tidak langsung dengan obyek pajak, dan sanksi yang dapat diterapkan apabila pejabat yang dimaksud tidak memberikan laporan yang sebenarnya. Ketentuan ini sebetulnya sudah diatur dalam pasal 21 UU No. 12 Tahun 1985, hanya mekanisme pelaksanaannya serta *enforcement*-nya belum sejalan sebagaimana yang diharapkan. Hal ini sebagaimana pejabat yang dimaksud diatas, seperti halnya antara lain para Notaris/PPAT (dalam melaporkan jumlah transaksi pada akte jual beli), dapat membantu Pemerintah kondisi yang telah diciptakan dalam rangka pemberdayaan asas *self assessment* secara murni dalam pengenaannya pada PBB. Dampak positifnya lainnya yang dapat timbul adalah peningkatan penerimaan pajak, dan kemungkinan kembali pemungutan Bea Balik Nama (*land and property transfer tax*) terhadap peralihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan yang pernah ada dapat dilaksanakan, sehingga pada akhirnya penerimaan Negara/ Daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan semakin meningkat secara optimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustini, Asikin, Noorjaya, Tika dan Himawati Yulia, 1990, *Pajak, Citra dan Bebannya*, Bina Rena Pariwara., Merupakan Pokok-pokok Salamun, A.T. (Editor), Jakarta
- Ali, Chidir, 1993, *Hukum Pajak Elementer*, PT. Eresco Bandung.
- Anwar, Yozar, H, 1990, *Strategi perpajakan Mendukung Pembangunan*, Hasil diskusi PWI, PT. Jakarta Bina Rena Pariwara.
- Arinta, Ak, Kustadi dan Zain, Ak. Moh, 1990, *Pembaharuan Perpajakan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
-1999, *Perpajakan Cetakan ke delapan, edisi ke tiga*, Andi Ofset, Yogyakarta.
- Arinta Kustadi, Ak, Zain Moh, H, Ak, 1986, *Undang-Undang Pajak Bumi, Bangunan dan Bea Meterai*, Penerbit Alumni, Bandung.
- A.T. Salamun, 1988, *Pajak Sebagai Sumber Pendapatan Pemerintah dan Peran akuntan Dalam Penerimaan Pajak*, Naskah yang disampaikan pada Dies Natalis XII Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, tanggal 22 Agustus 1988.
-1989, *Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya, Revisi dari buku pajak, citra dan bebannya*, PT. Rena Parawira, Jakarta.
- Bawazier, Fuad, 1994, *Pokok-pokok Perubahan Undang-undang Perpajakan serta Kesiapan Fiskus dalam Menyambut perubahan Undang-undang Perpajakan*, Seminar Reformasi Perpajakan II, Yogyakarta.
-1993, *Aspek Keadilan Dalam Perpajakan pada Pajak Bumi dan Bangunan*, disunting Rintami Njatrijani, tahun 1993.
-1994, *Himpunan Undang-undang Perpajakan Republik Indonesia*, PT. Persero Pradnya Paramita, Jakarta.
- Bohari, 1993, *Pengantar Hukum Pajak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
-1985, *Pengantar Perpajakan*, Ghalia Indonesia
- Brotodihardjo, Santoso, 1998, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Refika Adhitama, Bandung.

-1989, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Eresco Bandung.
-1986, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Eresco Bandung
- Departemen Keuangan RI, Direktorat Jenderal Pajak, 1995, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Jakarta
- Faisal, Sanapiah, YA3. 1990, *Penelitian Kualitatif Dasar-dasar dan Aplikasi*, Malang.
- Gunadi, Sartan, 1995, *Latar Belakang Perpajakan*, tanpa penerbit
-*Berita Pajak*, 1997, 1357, Jakarta
- Hartono, Sunarjati C.F.G, 1991, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Hamzah, Andi, 1985, *Undang-undang Baru tentang pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Meterai*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Hadjon, Philipus M, 1995, *Peradilan Pajak di Indonesia Dewasa ini*, Makalah Seminar Nasional Penegakan hukum Pajak dan Keadilan Pembagian Beban Pajak, Fakultas Hukum Undip, pada tanggal 25 September 1995.
- Himpunan Perubahan Undang-undang Perpajakan*, 1994, cetakan pertama, CV. Eko Jaya, Jakarta.
- Irianto, Agus dkk, 1994, *Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*, Catatan dan Latar Belakang, Bina Rena Pariwisata, Jakarta.
- Ichsan, HM, 1986, *Administrasi Perpajakan*, Universitas Terbuka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta.
- Judisseno, Rimsky K, 1996, *Perpajakan*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta
- 1999, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Penerbit PT. Gramedia Pustaka, Jakarta
- Kansil, C.S.T, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Kartasapoetra, G dkk, 1989, *Pajak Bumi dan Bangunan, Prosedur dan Pelaksanaannya*, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- Kartasmita, Husein, 1994, *Pendekatan Revisi Undang-undang Perpajakan*, Kompas, Jakarta.

- Kuneng, Mulyadi, 1996, *Himpunan Pajak Bumi dan Bangunan (P.B.B)*, penerbit PT. Setio Acsees, Jakarta
- Kusumah, Mulyana W, 1982, *Peranan dan Pendayagunaan Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung.
- Liliawati, Euginia, Hadi S, 1997, *Peraturan Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*, Buku I, Harvindo, Jakarta.
- Lubis Solly M, 1983, *Perkembangan Garis Politik dan Perundang-undangan Pemerintah Daerah*, Penerbit Alumni Bandung.
- Lumbantoruan Sophar, 1990, *akuntansi Pajak*, Ikatan Sarjana Ekonomi Indonesia, cabang Jakarta
- Machfud Sidik, 1995, *Panduan Pajak Bumi dan Bangunan*, penerbit PT. Bina Rena Pariwara, Jakarta.
- Mangkoesoebroto, Guritno, 1993, *Kebijaksanaan Ekonomi Publik*, Yogyakarta BPFE.
- Mardiasmo, 1999, *Perpajakan*, Cetakan ke 8, Penerbit Andi Yogyakarta
-1989, *Perpajakan*, Cetakan ke 3, Andi Offset Yogyakarta.
-1994, *Optimalisasi Peran Akuntan Dalam Peningkatan Penerimaan Negara dari Pajak*, di sampaikan Dalam Simposium Nasional Mahasiswa akuntansi, Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya, Malang.
-1994, *End User development Sebagai Alternatif Pengembangan sistem Informasi Manajemen*, STIE, Yogyakarta.
-1992, *Perencanaan Pajak : Suatu Tinjauan Umum*, Makalah yang Dalam Diskusi Panel Yang Diselenggarakan Puslitbang UMS, Surakarta 1992.
- Miyasto, 1993, *Pajak Bumi dan Bangunan Dilihat dari Fungsinya Dalam Konteks Keadilan dan Pembiayaan Pembangunan*, Center for Fiscal and Monetary Studies, Jakarta.
-1997, *Sistem Perpajakan Nasional Dalam Era Ekonomi Global*, Pidato Pengukuhan Guru Besar Madya Dalam Ilmu Ekonomi, pada Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro Semarang, Semarang 1997.

-1997, *Sistem dan Pelaksanaan Perpajakan di Indonesia*, Makalah Seminar Nasional Perpajakan Dalam Rangka Dies Natalis Universitas Diponegoro Semarang XLI, diselenggarakan oleh Fakultas Ekonomi Undip Semarang, Semarang 18 Oktober 1997.
-*Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Makalah Pelatihan pada Diklat Bidang Pendapatan Type C, Diklat Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, tanggal 28 Pebruari 1998.
- Milles, matthew, 1992, *Analisa Data Kualitatif*, penerjemah Tjetjep Rohindi Rohadi, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Moeliono, Anton M, 1991, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan kedua, Departemen Pendidikan Dan kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta
- Moleong, Lexy J, 1994, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Roskarya, Bandung.
- Muhammad mar'ie, 1992, *Etika Profesi Akuntan dan Kepatuhan*, makalah ini disampaikan Konvensi Nasional akuntansi ke 2, Yogyakarta.
- Muhadjir Noeng, 1996, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rakesarasin, Yogyakarta.
- Munawir, dkk, 1992, *Perpajakan*, penerbit Liberty
-1990, *Perpajakan*, BPFE Yogyakarta
- Musgrave, Richard, A and Musgrave, Peggy B, 1991, *Keuangan Negara Dalam Teori dan Praktek*, Erlangga, Jakarta.
- Muqodim, 1993, *Perpajakan, Edisi pertama*, UII Press dan Ekonisia, Yogyakarta.
-1999, *Perpajakan, buku satu Edisi dua/revisi*, UII Press dan Ekonisia, Yogyakarta.
- Nasution, Norman S, 1988, *Metode Penelitian Naturalistik*, penerbit Tarsito, Bandung.
- Prijono, Onny S, 1998, dan Pranarka AMW. *Konsep Pemberdayaan, Kebijakan dan Implementasi*, CIS, tanpa tahun, Jakarta,
- Philippe Nonet, Philippe Selznich, 1976, *Low and Society inTransition*, New York Harper colophon Books.

- Rahardjo Sadjipto, 1998, *Penyusunan Undang-Undang Yang Demokratis, Suatu Kajian Sosiologis*, disampaikan pada Seminar Nasional Sosiologi Hukum, Undip Semarang.
- Rajagukguk Erman, 1998, *Analisa Ekonomi Dalam Penyusunan Undang-Undang yang Demokratis*, Seminar Nasional Undip Semarang.
- Rience G.K, 1989, *Pajak Bumi dan Bangunan Prosedur dan Pelaksanaannya*, Penerbit Bina Aksara Jakarta.
- Setia Tunggal Hadi, 2000, *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 tentang Pemerintahan Daerah*, Harvarindo Jakarta.
-1999, *Undang-undang Republik Indonesia tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah*, Harvarindo Jakarta.
- Sidik Machfud, 1997, *UU Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Bagian Dari Reformasi Perpajakan*, Jakarta.
-Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983, *Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*
-Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1994, *Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Perubahan Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang KUP*
-Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985, *Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*
-Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994, *Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Soekanto, Soejono, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Soekanto, Soejono, Sri Pamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, CV. Rajawali, Jakarta.
- Soemitro, Rochmat, 1989, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Penerbit PT, Eresco, Bandung.
-1990, *Asas dan Dasar perpajakan*, Penerbit PT. Eresco, Bandung.
-1991, *Pajak Ditinjau Dari Segi Hukum*, PT. Erseo, Bandung.
-1987, *Asas Dan Dasar Perpajakan 2*, PT. Erseco, Bandung.

- 1991, *Asas Dan Dasar Perpajakan 3*, PT. Eresco, Bandung.
- 1977, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco Bandung
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1988, *Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- 1989, *Perspektif Sosial Dalam Pemahaman Masalah-Masalah Hukum*, Cv. Agung, Semarang.
- 1990, *Hukum dan Masalah Penyelesaian Konflik*, CV. Agung , Semarang.
- 1989, *Studi Hukum, Masyarakat dan Teknologi*, CV. Agung, Semarang.
- 1984, *Permasalahan Hukum Di Dalam Masyarakat*, Alumni, Bandung.
- 1982, *Studi Hukum dan Masyarakat*, Alumni, Bandung.
- 1984, *Masalah-Masalah Sosiologi Hukum*, Sinar Baru, Bandung.
- Soepadjar Damardjati, 1998, *Mencari Model Undang-undang yang Demokratis, Kajian Filsafat*, Seminar Nasional Undip Semarang.
- Sparringga Daniel, 1998, *Orde Baru dan Politik Hukum Nasional, Sebuah Tinjauan Sosiologi Hukum*, Seminar nasional, Undip Semarang.
- Sudarsono, 1994, *Aturan Bea Meterai dan Kebijaksanaan Pajak*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Sumantoro, 1998, *Model Ideal Penyusunan Undang-undang Yang Demokratis, Kajian Bidang Ekonomi*, Seminar Nasional Sosiologi Hukum, Undip Semarang.
- Sumarjono, SW, 1984, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Yogyakarta.
- Sunggono, Bambang, 1994, *Hukum dan Kebijaksanaan Publik*, PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- Syahputra Iman, 1997, *Peraturan Perundang-undangan Pemerikasaan Pajak di Indonesia*, Harvindo Jakarta.
- Thomas M, Nasution S, 1988, *Buku Penuntun Membuat Thesis, Skripsi, Disertasi, Makalah*, penerbit Jemmars, Bandung.

Tjahjono, Achmad, dan Muhammad F. Husein, 1997, *Perpajakan*, Edisi Pertama, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.

Warassih Esmi, 1998, *Cita Hukum dan Proses Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan Yang Demokratis*, Seminar Nasional Sosiologi Hukum Undip Semarang.

Winardi, 1982, *Pengantar Metodologi Research*, Penerbit Alumni, Bandung.

Zain, M. H. dan Kustadi Arinta, *Pembaharuan Perpajakan Nasional*, Alumni Bandung.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Penjelasan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1993 *tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.*

Penjelasan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1994 *Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.*

Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 *tentang Pajak Bumi dan Bangunan.*

Penjelasan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 *tentang Pajak Bumi dan Bangunan.*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 tahun 1985 *tentang Penetapan Besarnya Presentase Nilai Jual Kena Pajak.*

Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 1985 *tentang Besarnya Presentase Nilai Jual Kena Pajak.*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 47 Tahun 1985 *tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.*

Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 47 Tahun 1985 *tentang Pembagian Hasil Pajak Bumi dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.*

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-1002/KMK.04/1985 *tentang Tata Cara Pendaftaran Obyek Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan.*

- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-1003/KMK.04/1985
tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-1004/KMK.04/1985
tentang Penentuan Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional Yang Menggunakan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-1007/KMK.04/1985
tentang Pelimpahan Wewenang Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan/atau Bupati/Walikota Daerah Tingkat II.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-1006/KMK.04/1985
tentang Tata Cara Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dan Penunjukan Pejabat yang Berwenang Mengeluarkan Surat Kuasa.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-1009/KMK.04/1985
tentang Pelaksanaan Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-19/KMK.04/1986
tentang Tata Cara Pendaftaran Obyek Pajak dari Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor : Kep-1089a/KMK.04/1988 dan No. 973 *tentang Rencana Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Jenis Obyek Pedesaan dan Perkotaan Tiap Daerah Tingkat II Tahun 1988/1989.*
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor : 10 Tahun 1988
tentang sistem dan Prosedur Perpajakan Daerah dan Pendapatan Daerah lainnya serta Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di 99 Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 1324/KMK.04/1988
tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-617/KMK.04/1989
tentang Pendapatan Obyek dan subyek Pajak Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-817/KMK.04/1991
tentang Tata Cara Pendaftaran dan Pendataan Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 1147/KMK.04/1991
tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-174/KMK.04/1993
tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual, Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep- 196/KMK.04/1994
tentang Perubahan Atas Lampiran III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 174/KMK.04/1993 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Onyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : Kep-273/KMK.04/1995
tentang Perubahan Atas Lampiran III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), dan Keputusan Menteri keuangan Nomor : Kep-174/KMK.04/1993 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubah terakhir Dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 196/KMK.04/1994.

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : Kep-04/PJ.6/1998 tanggal 16 Juni 1998
tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 *tentang Penetapan Besarnya Presentase Nilai Jual Kena Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan.*

Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 *tentang Penetapan Besarnya Presentase Nilai Jual Kena Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan.*

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-33/PJ.6/1993 tanggal 14 Juni 1993
tentang Petunjuk Teknis Pemetaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-38/PJ.6/1993 tanggal 30 Juni 1993
tentang Petunjuk Teknis Pemetaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-28/PJ.6/1992 *tentang Petunjuk Teknis Nomor Obyek Pajak (NJOPI) Pajak Bumi dan Bangunan.*